

**DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

**Objet : Approbation et conclusion d'un bail de location entre la Commune d'Aubervilliers et M. Charlie Ragot (SAS 2TER MOUTIER) portant sur un local commercial situé au 2ter rue du Moutier à Aubervilliers**

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 ;

Vu le Code de commerce ;

Vu la délibération n°118 du 3 octobre 2024 portant délégation d'attributions à Madame le Maire ;

Vu l'acte conclu sous seing privé en date du 28 avril 2025, portant acquisition de l'immeuble sis 2 ter rue du Moutier ;

Vu le projet de bail de location ;

Vu l'arrêté du 13 février 2023 portant délégation de fonctions et de signature à Madame Marie-Françoise MESSEZ, 12<sup>ème</sup> adjointe ;

Considérant que la commune d'Aubervilliers est propriétaire d'un fonds de commerce et d'un local commercial sis 2ter rue du Moutier ;

Considérant que la ville d'Aubervilliers poursuit une politique de revitalisation du centre-ville et de l'offre commerciale sur ce secteur ;

Considérant que l'attribution du local situé au 2ter rue du Moutier a fait l'objet d'un appel à projet lancé le 21 mars 2023 ;

Considérant que le lauréat initial s'est désisté ;

Considérant qu'à la suite de ce désistement, le porteur de projet M. Charlie RAGOT arrivé deuxième lors de l'appel à projet a été recontacté et a manifesté son intérêt à contractualiser avec la Ville ;

Considérant le projet solide porté par la SAS 2TER MOUTIER, représentée par son gérant M. Charlie RAGOT, visant à implanter une activité de caviste au sein d'Aubervilliers sous la dénomination « Dame Jeanne » ;

Considérant la nécessité de signer un bail de location entre la Ville et la SAS 2ter Moutier, représentée par son gérant M. Charlie RAGOT, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la conclusion du bail ;

Considérant que le bail comprend une autorisation d'exploiter une licence III ;

Considérant que le bail est consenti moyennant un loyer trimestriel de 5 001€ HT HC ;

Considérant que le locataire sera exonéré de loyer durant le premier trimestre suivant la conclusion du bail, cette période étant dédiée à l'aménagement des locaux par le preneur ;

Considérant que le locataire a une obligation de garnissage des locaux et de souscription des abonnements aux fluides qui seront à sa charge ;

Considérant que la prise en charge des taxes et impôts fait l'objet d'une répartition entre le bailleur et le preneur qui évoluera progressivement jusqu'à prise en charge totale par le preneur dès la 3<sup>ème</sup> année du bail ;

Considérant que le preneur devra également verser une provision sur charges pour les taxes et impôts susmentionnés ;

Considérant que le locataire devra verser un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer ;

#### **DECIDE :**

**D'APPROUVER** le projet de bail de location-gérance entre la commune d'Aubervilliers et la SAS 2TER MOUTIER, représentée par son gérant M. Charlie Ragot.

**DE DIRE** que la convention porte sur un local commercial situé au 2ter rue du Moutier à Aubervilliers.

**DE DIRE** que la convention est conclue pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la conclusion du bail.

**DE DIRE** que le bail est consenti moyennant un loyer trimestriel de 5 001€ HT HC.

**DE DIRE** le locataire sera exonéré de loyer durant le premier trimestre suivant la conclusion du bail, cette période étant dédiée à l'aménagement des locaux par le preneur.

**DE DIRE** que le locataire a une obligation de garnissage des locaux et de souscription des abonnements de fluides qui resteront à sa charge.

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

**DE DIRE** que le locataire devra verser un dépôt de garantie de 5 001€.

**DE DIRE** que la prise en charge des taxes et impôts fait l'objet d'une répartition entre le bailleur et le preneur qui évoluera progressivement jusqu'à prise en charge totale.

**DE DIRE** que le preneur devra également verser une provision sur charges évolutive pour les taxes et impôts susmentionnés.

**D'AUTORISER** Madame Marie-Françoise MESSEZ, 12<sup>ème</sup> Maire-Adjointe, à signer la convention au nom et pour le compte de la Ville-proprétaire.

**DE DIRE** que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

**DE DIRE** que la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

**Reçue en préfecture le : 08/07/25**

**Accusé en préfecture :**

**93-219300019-20250708-Imc140282-CC-1-1**

**Publiée le : 08/07/25**

**Certifiée exécutoire : 08/07/25**

**Notifiée le : 08/07/25**

Fait à Aubervilliers le 8 juillet 2025

Karine FRANCKET

Maire d'Aubervilliers

Vice-Présidente de Plaine Commune

Conseillère départementale



*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

## BAIL DE LOCATION

### ENTRE LES SOUSSIGNEES

1) La Ville d'Aubervilliers, représentée par Marie-Françoise MESSEZ, 12ème Maire-Adjointe, habilitée par un arrêté du Maire portant délégation de fonctions et de signature du 13 février 2023.

Ci-après dénommé « le bailleur »,

ET

2) La société par actions simplifiées (SAS) 2TER MOUTIER, dont le siège social est sis 2 ter rue du Moutier, 93300 Aubervilliers, constituée suivant statuts en date à ..... du ..... 2025, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny, représentée par son Président, Monsieur Charlie Ragot.

Ci-après dénommées « le preneur »,

### PREAMBULE

La commune d'Aubervilliers est propriétaire du bien sis 2ter rue du Moutier (parcelle AB 141).

Aujourd'hui, la Ville a initié une politique de revitalisation du centre-ville et de l'offre commerciale. Cette démarche passe par la requalification et la diversification de l'offre commerciale pour une meilleure animation du centre-ville, et par l'amélioration du fonctionnement du centre-ville pour renforcer la qualité du cadre de vie et l'attractivité.

Dans ce cadre, un appel à candidatures a été lancé en mars 2023 afin de pourvoir à l'attribution de différents locaux commerciaux à la location pour favoriser l'implantation de commerces et services de proximité qualitatifs et utiles aux Albertivillariens. A l'issue de cette procédure, c'est le projet de la SAS « 2TER MOUTIER » qui a été retenu pour le local commercial situé au 2ter rue du Moutier.

Aussi, il convient désormais de conclure un bail de location avec le lauréat de l'appel à candidature dans les conditions détaillées ci-dessous.

Ceci rappelé, il est convenu et arrêté ce qui suit,

Table des matières

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Objet.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Destination des lieux loués</b>	<b>4</b>
<b>3. Durée .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Loyers et charges .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Conditions d'occupation et d'exploitation</b>	<b>7</b>
<b>6. Assurances.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Obligations légales du preneur</b>	<b>10</b>
<b>8. Sous-location du bien</b>	<b>10</b>
<b>9. Difficultés de l'entreprise du preneur</b>	<b>11</b>
<b>10. Frais.....</b>	<b>12</b>
<b>11. Tolérances et autorisations</b>	<b>13</b>
<b>12. Pénalités .....</b>	<b>13</b>
<b>13. Clause résolutoire...</b>	<b>13</b>
<b>14. Indemnité d'occupation</b>	<b>15</b>
<b>15. Election de domicile</b>	<b>15</b>

## 1. Objet

### 1.1. Désignation des locaux loués

Les locaux loués sont situés au 2ter rue du Moutier à Aubervilliers (parcelle AB 141).

Ils sont disposés de la manière suivante :

- Un escalier intérieur d'une emprise au sol de 7m<sup>2</sup> distribuant les 3 niveaux de l'immeuble soit d'une superficie totale de 21m<sup>2</sup>.
- Au rez-de-chaussée, en façade sur la rue :
  - Un local commercial d'une superficie de 94m<sup>2</sup>. Ce local est composé :
    - D'une salle principale au sol carrelé, d'une superficie de 94 m<sup>2</sup> fermée sur la rue par une devanture en bois et vitres comportant huit panneaux et par une porte à double battant, l'ensemble fermé par un rideau de fer à lames dont le fonctionnement est intérieur et avec deux accès principal par la rue du Moutier et un autre accès par la ruelle Roquedat, porte blindée, en tôle.  
  
Au fonds de cette pièce et à droite se trouve un local, water-closets, sol en marbre.
    - D'une cuisine et un local à usage de débarras ;
- Au premier étage, auquel on accède par l'escalier intérieur avec marches en chêne et rampe en fer, un appartement de cinq pièces, d'une surface de 77,4m<sup>2</sup>.
- Au deuxième étage, avec accès par l'escalier avec marches en chêne et rampe en fer, un grand grenier d'une surface au sol de 57,37m<sup>2</sup> (40,37m<sup>2</sup> loi Carrez).
- Au-dessous de la boutique : une cave, d'une superficie de 28m<sup>2</sup> à laquelle on accède par un escalier intérieur

Le local comprend les installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central comportant huit radiateurs. Leur fonctionnement et normalisation ne sont pas garanties.

Il est entendu que les étages supérieurs n'ont pas vocation à accueillir le public.

Ces superficies sont évaluées de façon approximative et non contractuelle, le loyer ci-après stipulé étant calculé de façon forfaitaire et non au prorata de la superficie.

Le preneur déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir personnellement visités, et dispense le bailleur de plus ample désignation.

### 1.2. Indivisibilité

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

### 1.3. Intuitu personae

Le présent bail est consenti au preneur en considération de sa personne morale.

Tout changement dans la composition des organes de gestion de la société devra être notifié au bailleur, et pourra constituer, s'il plaît au bailleur, une cause de résiliation immédiate du bail.

Cette stipulation s'appliquera, en cas de cession de droit au bail, à l'ensemble des cessionnaires successifs, lorsqu'il s'agira de personnes morales.

#### 1.4. Faculté de substitution

Le Preneur déclarant agir tant en son nom personnel qu'au nom de toute Société qu'il se réserve le droit de se substituer en vue de la réalisation des présentes, dont il sera associé ce qui est accepté par le bailleur.

Une telle substitution sera entérinée par avenant au présent bail.

### 2. Destination des lieux loués

#### 2.1. Destination conventionnelle

Les locaux objets du présent bail devront être exclusivement destinés à l'exploitation d'un commerce de CAFE – VINS – LIQUEURS – RESTAURANT.

Le preneur s'expose à une résiliation du présent bail après mise en demeure préalable du bailleur si :

- Il venait à exploiter le local commercial à une destination différente de celle prévue ci-dessus ;  
Il venait à cesser son exploitation contrairement conditions prévues à l'article 5.6 du présent bail.

#### 2.2. Autorisations nécessaires

Une licence de troisième catégorie en cours de validité est attachée au bien loué et permettra l'exploitation du commerce conformément à la réglementation en vigueur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, qu'elles soient prescrites par les lois et règlements, ou par ses propres obligations contractuelles, et s'oblige à les obtenir, sans recours d'aucune sorte contre le bailleur.

#### 2.3. Déspécialisation

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués ni la nature du commerce exploité dans les locaux, sauf à obtenir l'autorisation expresse de la Ville.

Il ne pourra adjoindre à ce commerce d'activités connexes ou complémentaires qu'en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

#### 2.4. Clause d'enseigne

Le preneur déclare qu'il exploitera son commerce sous l'enseigne « Dame Jeanne » et s'oblige, pour la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, et sans préjudice d'une éventuelle déspécialisation, à maintenir cette enseigne.

### 3. Durée

#### 3.1. Durée initiale

La durée du bail est fixée à neuf années entières et consécutives à compter de la conclusion du présent contrat. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

A défaut de respect des formes et délais ci-avant indiqués, le bail se poursuivra pour une nouvelle durée de 3 ans indivisible, dans la limite de douze années.

## **4. Loyers et charges**

### **4.1. Loyer**

#### **4.1.1. Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer trimestriel hors taxes et hors charges de 5 001€ euros HT (soit 1 667€ HT par mois).

Le loyer est soumis au taux de 20 % de la TVA.

Il est convenu que le loyer ne sera pas dû pendant tout le premier trimestre d'exploitation, à compter de la conclusion du bail. Cette période étant dédiée à l'aménagement des locaux par le preneur.

#### **4.1.2. Modalités de règlement**

Le loyer est réglé trimestriellement à terme échu.

Il est stipulé portable entre les mains du bailleur, et fera l'objet d'un virement sur le compte en banque de celui-ci.

#### **4.1.3. Indexation du loyer**

Sans préjudice de l'application des règles légales régissant la révision du loyer des baux commerciaux, ce loyer sera automatiquement révisé annuellement à la date anniversaire du contrat, par application des variations de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'INSEE.

L'indice de référence lors de la prise d'effet du bail, est l'indice publié au titre du 1er trimestre de l'année 2025.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition, et en particulier sans avoir à être sollicitée par le bailleur.

Le fait de ne pas l'avoir calculée et réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du bailleur à en réclamer l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés. Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés choisi par ordonnance du président du tribunal judiciaire du siège où se situe l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente.

### **4.2. Charges**

#### **4.2.1. Consommations et abonnements du preneur**

Le preneur devra souscrire directement auprès des diverses compagnies tous contrats pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et acquitter directement sa consommation ainsi que tous frais de branchement, location de compteur et autres frais.

L'entretien et même le remplacement des compteurs et ainsi que toutes installations restent à la seule charge du preneur.

L'emploi de tous appareils de chauffage à combustion lente est strictement interdit.

#### **4.2.2. Taxes et impôts**

Le preneur prendra également à sa charge les éléments suivants selon les modalités détaillées ci-après :

- L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres ;
- Les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier ;
- Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asseoir sur les Locaux Loués ou l'immeuble présent et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux-ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

La prise en charge de ces taxes et impôts fait l'objet d'une répartition entre le preneur et le bailleur qui évoluera progressivement selon le calendrier suivant :

- 2025 : Les taxes seront prises en charge à 100% par la Ville – propriétaire.
- 2026 : Les taxes seront partagées entre le propriétaire et le locataire à hauteur de 50% du montant pour chacun.
- 2027 et suivantes : Les taxes seront prises en charge à 100% par le preneur.

#### 4.2.3. Provisions

Ces charges feront l'objet de provisions, payables avec chaque terme de loyer, selon le calendrier suivant :

- 2025 : pas de provision sur charge
- 2026 : 600 € / trimestre
- 2027 : Les parties conviennent de fixer par avenant le montant de la provision à partir de cette année afin de tenir compte de l'évolution des montants des taxes dans le temps

Toute éventuelle régularisation des sommes dues interviendra dès que possible et donnera lieu à un remboursement ou un titrage supplémentaire de la Ville.

#### 4.3. Autres

##### 4.3.1. Dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur un dépôt de garantie de 5 001 euros lors de la conclusion du présent bail afin de garantir la bonne exécution des engagements pris dans le présent contrat, ce dont le bailleur lui donne bonne et valable quittance. Ce montant correspond à un loyer trimestriel HT HC.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, ainsi, le cas échéant, qu'au cours de la période de maintien dans les lieux qui ferait suite à un congé portant refus de renouvellement, et sera restituée au preneur lors de son départ effectif, après déduction des sommes qui demeureraient dues au bailleur.

En cas de variation du loyer, et en particulier à l'occasion de chacune de ses indexations, le montant du dépôt de garantie sera automatiquement modifié dans les mêmes proportions, et le complément ainsi dû devra être spontanément versé au bailleur.

Dans tous les cas de résiliation anticipée pour faute du preneur, sauf si elle était due à la faute exclusive et judiciairement constatée du bailleur, le dépôt de garantie restera acquis de plein

droit à ce dernier, à titre d'indemnité complémentaire de résiliation, et sans préjudice des autres stipulations du présent bail.

#### 4.3.2. Intérêt de retard

Toute somme arriérée due par le preneur en vertu du présent bail, qu'il s'agisse du loyer, de l'un quelconque de ses accessoires, ou de toute autre dette contractuelle, à laquelle viendra le cas échéant s'ajouter le montant des pénalités conventionnelles, portera automatiquement intérêt, à compter du mois suivant son échéance, au taux légal majoré de trois points.

Cet intérêt sera, s'il y a lieu, capitalisé au premier janvier de chaque année.

Toutefois, et par dérogation, l'intérêt de retard ne sera calculé, pour les variations du loyer résultant de son indexation, ou pour celles, corrélatives, du dépôt de garantie que dans les huit jours qui suivront la notification qui sera faite au preneur du nouveau montant.

#### 4.3.3. Loyers arriérés

Pour les loyers arriérés il est dérogé à l'article 2224 du Code civil : les loyers arriérés sont dus pendant toute la durée du bail et les cinq (5) années qui suivent l'échéance du présent bail.

#### 4.3.4. Imputations des paiements

Tout paiement effectué par le preneur sera, de convention expresse, imputé prioritairement sur ses dettes les plus récentes, sauf le jeu de stipulations particulières du présent bail.

### **5. Conditions d'occupation et d'exploitation**

#### 5.1. Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de finition ou de remise en état de quelque nature qu'ils soient.

Un état des lieux sera établi à l'occasion de la prise de possession des locaux par le preneur. Sur cette base le preneur prendra à sa charge toutes les réparations et remises en état nécessaires pour que les locaux soient en parfait état.

#### 5.2. Entretien, réparations, travaux

##### 5.2.1. Etat d'entretien

Le preneur devra tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état d'entretien et de réparation.

##### 5.2.2. Charge des travaux

Pendant la durée du bail, le preneur devra faire à ses frais exclusifs sans recours contre le bailleur, toute réparations quelconques, qu'elles soient locatives ou d'entretien.

A ce sujet, il est expressément stipulé que le preneur devra faire exécuter tous les travaux par l'entrepreneur de son choix sous la surveillance de l'architecte du propriétaire des murs, le tout à ses frais exclusifs.

Le preneur devra entretenir en parfait état notamment tous les tuyaux, conduites, robinets et appareils concernant les eaux, le gaz, le chauffage, l'électricité, le téléphone, le tout à l'égout, les appareils sanitaires, water-closets et généralement toutes installations quelconques qui existent ou qui existaient dans les lieux loués, et veiller constamment à leur bon fonctionnement étant seul responsable des accidents quelconques qui pourraient être

occasionnés. Si pour une raison quelconque, usure, avarie, accident, etc...le remplacement des tuyaux, conduites robinets et appareils quelconques venait à être nécessaire, le preneur devrait y pourvoir à ses frais toujours sans aucun recours contre le bailleur ni indemnité et il devra satisfaire à toutes les prescriptions administratives, présentes et à venir, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché.

Le preneur souffrira pendant toute la durée du bail les réparations de toute nature qui deviendraient nécessaires à tous immeubles mitoyens ou contiguës, de même que l'exécution de tous travaux, constructions nouvelles et surélévations que le bailleur pourrait désirer faire faire sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéda-t-elle quarante jours, ni s'opposer à l'exécution de ces travaux, ni pouvoir prétendre à aucune indemnité pour privation de jouissance.

Il garnira et tiendra constamment garnis les locaux de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Le preneur ne pourra faire aucune transformation intérieure, de même il lui est formellement interdit de faire aucune démolition, aucun déplacement d'escalier ou de cloisons, aucune ouverture ni aucun percement dans les planchers, gros murs, constructions nouvelles ou surélévation sans l'autorisation expresse et écrite du propriétaire. En outre, il ne pourra rien faire qui amoindrisse la valeur de l'immeuble.

Le preneur est cependant d'ores et déjà autorisé à faire réaliser les travaux dont le descriptif figure en annexe 1 au présent bail. Ces travaux ne seront pas susceptibles d'une demande de remise en état de la part du bailleur en fin de jouissance.

Tous les travaux, constructions nouvelles ou surélévations qui seraient autorisés au preneur auront lieu à ses risques et périls, et aux frais de ce dernier, ils seront exécutés sous la surveillance du bailleur ou de son mandataire dont les éventuels honoraires seront payés par le preneur.

En fin de jouissance, le bailleur profitera sans avoir à payer d'aucune indemnité, de tous changements de distribution, embellissements, décors, améliorations, constructions nouvelles, surélévations et généralement tous travaux qui auront été faits par le preneur à moins cependant qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

#### 5.2.3. Changements de distribution, percements

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de cloison, de mur ou de voûte, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, non plus qu'aucune construction ou addition sans autorisation.

#### 5.2.4. Dégradations

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux, objet du présent bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

#### 5.2.5. Accession

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui auraient été faits dans les lieux loués deviendront, en fin de jouissance, et sans indemnité, la propriété du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

#### 5.2.6. Travaux de l'immeuble ou du voisinage

Le preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les locaux ou sur les parties communes de l'immeuble, ou encore dans les locaux et immeubles voisins, de tous travaux de reconstruction et réparations que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer.

En cas de travaux effectués par le bailleur, le preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux.

#### 5.3. Garnissement des locaux

Le preneur devra, à peine de résiliation immédiate du bail, s'il plaît au bailleur, garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériels, marchandises, et objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi, plus généralement, que de l'exécution de l'ensemble des conditions du bail.

#### 5.4. Recours et garanties

##### 5.4.1. Accidents dans les lieux loués

Le preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit excepté du fait de l'état de l'immeuble si une faute ou négligence du bailleur est reconnue, à lui-même, à l'un quelconque de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers quelconques de son commerce ou à toute personne qui serait introduite dans les lieux loués, avec ou sans son consentement.

Il garantit en revanche expressément le bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre au profit de tiers.

##### 5.4.2. Troubles de jouissance

De même, il ne pourra exercer de recours à l'encontre du bailleur dans le cas où il serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, des tiers ou de l'Administration pour quelque cause que ce soit, sauf, s'il y a lieu, son recours direct contre l'auteur du trouble.

#### 5.5. Visite du bailleur

Le preneur devra laisser le bailleur ou un architecte mandaté par ce dernier, visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an et plus souvent en cas de besoin à charge, en cas d'urgence, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance des jours et heures de ces visites.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser mettre toute indication relative à la mise en vente et laisser visiter par toute personne munie d'une autorisation.

#### 5.6. Exploitation effective

Les locaux, objet du présent bail, devront être effectivement exploités, et le commerce du preneur constamment ouvert, sans interruption autre que, le cas échéant, la fermeture pour congés annuels, congés maladie avec certificat médical, campagne de travaux ou pour des périodes n'excédant pas trois jours ouvrables. Le preneur exploitera son commerce personnellement, sans pouvoir introduire dans les lieux quelque personne physique ou morale que ce soit pour l'y substituer.

### 5.7. Charge de ville et de police

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### 5.8. Tranquillité du voisinage

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble, et plus généralement du voisinage, ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, ou de sa clientèle.

## 6. Assurances

Le preneur doit souscrire personnellement une assurance couvrant les locaux qui font l'objet de la présente, ses marchandises, son mobilier ainsi que le matériel lui appartenant ou mis à sa disposition, contre les risques de vol ou de cambriolage, d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ou de tout autre dommage matériel, ainsi que contre le recours des voisins et des tiers. Le ou les contrats d'assurance concernés devront être souscrits auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le preneur s'engage à fournir une attestation justifiant des garanties souscrites, et à justifier spontanément du paiement des primes à leur échéance.

## 7. Obligations légales du preneur

Le preneur devra satisfaire à l'ensemble des obligations légales et administratives, sociales ou fiscales qui réglementent, tant le commerce en général que son activité particulière.

En particulier, il devra s'acquitter en temps et en heure de l'ensemble des cotisations sociales dues à l'URSSAF, qu'elles lui soient personnelles ou qu'elles soient dues du chef de l'un quelconque de ses salariés.

De même, il remboursera ponctuellement à l'administration fiscale la TVA par lui collectée, et s'acquittera fidèlement, en temps et en heure, de ses impositions directes.

Il devra à tout moment, et sous sanction de la clause résolutoire, être en mesure de justifier s'être acquitté de ces obligations légales.

## 8. Sous-location du bien

### 8.1. Sous location

Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse du bailleur.

### 8.2. Cession

#### 8.2.1. Interdiction des cessions

La cession du bail seul est interdite au preneur.

#### 8.2.2. Dettes locatives

L'agrément du bailleur à une cession du bail seul ne pourra être considéré comme valablement sollicité que pour autant qu'il n'existera à la charge du preneur aucune dette locative, sauf pour le cessionnaire à faire son affaire personnelle du paiement, au plus tard au jour de la signature de l'acte constatant la cession, de l'ensemble des loyers, charges, et accessoires arriérés, ainsi que des pénalités contractuelles et intérêts de retard éventuellement dus par le cédant ou l'un quelconque de ses prédécesseurs.

## **9. Difficultés de l'entreprise du preneur**

Le preneur avisera le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sans délai de toute difficulté majeure de son entreprise.

Cette obligation concerne en particulier, la présente liste n'étant pas limitative, les situations ci-après énumérées.

### 9.1. Diminution du crédit du preneur

#### 9.1.1. Crédit bancaire

Sera, au sens de cet article, considéré comme une difficulté de l'entreprise du preneur, toute décision de l'un quelconque de ses banquiers de diminuer le crédit dont bénéficie l'entreprise, qu'il s'agisse d'autorisation de découvert, de ligne d'escompte, de ligne de cession de créance par bordereau ('Dailly'), ou de toute autre forme de crédit, ou encore de la résiliation d'une convention de compte courant.

#### 9.1.2. Crédit des fournisseurs

Il en ira de même de toute modification des relations du preneur avec ses fournisseurs, ayant pour effet d'aggraver les conditions du crédit dont il bénéficie à leur égard, de diminuer sa durée, ou de supprimer ce crédit.

### 9.2. Notifications diverses

#### 9.2.1. Titres exécutoires, prêts

Sera également considéré comme une difficulté la notification au preneur de tout titre exécutoire, sommation, commandement ou protêt, portant à sa charge une obligation de paiement quelconque.

Le preneur devra, dans le mois d'une telle notification, et sous la sanction de la clause résolutoire ci-après stipulée, justifier spontanément au bailleur de ce qu'il s'est acquitté des sommes visées par ce titre exécutoire, ou de ce que son créancier a renoncé à s'en prévaloir, le cas échéant en lui accordant des délais amiables.

#### 9.2.2. Citations en justice

Il l'avisera en outre, sans délai et sous la même sanction, de toute demande en justice qui serait formée contre lui et tendant, soit à titre principal, soit à titre accessoires, au paiement d'une somme d'argent, ou à la résiliation d'un contrat commercial.

Il devra, à la demande du bailleur, le tenir informé à chaque étape de la procédure ainsi initiée.

### 9.3. Résiliations, déchéances du terme

Seront considérées comme difficultés de l'entreprise les résiliations pour défaut de paiement ou pour inexécution par le preneur de tous contrats commerciaux, ainsi que la déchéance du terme ou l'exigibilité anticipée d'une quelconque somme d'argent qui interviendrait à son préjudice.

### 9.4. Mesures conservatoires

Seront considérées comme difficultés de l'entreprise toute mesures conservatoires prises à l'encontre du preneur, sur ses biens ou sur ses créances, par un créancier du preneur.

#### 9.5. Gages ou nantissements

Toute constitution de gage sur un quelconque bien du preneur, tout nantissement conventionnel ou judiciaire, du bien loué, devra être notifié sans délai au bailleur, à peine, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du bail.

#### 9.6. Mesures d'exécution

Sera considéré comme une difficulté de l'entreprise du preneur toute saisie de ses biens mobiliers ou immobiliers, toute saisie attribution, toute saisie conservatoire de ses comptes en banque ou d'une créance quelconque entre les mains de l'un de ses débiteurs, tout avis à tiers détenteur notifié à son encontre à l'un de ses débiteurs par l'administration fiscale.

#### 9.7. Mesures prises par le preneur

Avec la notification ci-avant stipulée de ses difficultés, le preneur devra, à peine de résiliation immédiate de son bail, s'il plaît au bailleur, exposer à celui-ci par lettre recommandée avec avis de réception, les mesures qu'il envisage de prendre afin de maintenir la pérennité de son exploitation.

Le bailleur pourra, s'il l'estime opportun, apporter son concours à la mise en place de ces mesures.

L'exécution de ces mesures constituera, pour le preneur d'une obligation contractuelle, sanctionnée s'il y a lieu par la résiliation judiciaire ou de plein droit du bail.

#### 9.8. Procédure d'alerte, loi du 1er mars 1984

Sera considérée comme une difficulté de l'entreprise du preneur toute procédure d'alerte la concernant, et toute saisine du président du tribunal de commerce sur le fondement de la loi du 1er mars 1984.

Toute décision prise par ce magistrat sur le fondement de ce texte devra également, sous la même sanction, être notifiée au bailleur.

#### 9.9. Redressement et liquidation judiciaire

Sera considérée comme une difficulté de l'entreprise du preneur, toute initiative dirigée à son encontre et tendant à voir prononcer son redressement ou sa liquidation judiciaire. Si le preneur envisage de déclarer la cessation de ses paiements, il devra, à peine de résiliation immédiate du bail, s'il plaît au bailleur, en aviser ce dernier au plus tard la veille, par lettre recommandée avec avis de réception.

L'ouverture au profit du preneur d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire devra, toujours sous la sanction de la clause résolutoire ci-après stipulée, être notifiée sans délai au bailleur, de même que tout jugement rendu par le tribunal ou toute ordonnance rendue par le juge commissaire dans le cadre de la procédure ainsi ouverte.

### **10. Frais**

#### 10.1. Frais de contentieux

En cas de recouvrement forcé de toute somme due par le preneur au titre du présent bail, comme au cas où le bailleur devrait lui faire notifier toute mise en demeure, commandement, ou sommation, ou lui adresser tout courrier, simple ou recommandé pour voir le preneur exécuter l'une quelconque de ses obligations contractuelles, réglementaires ou légales, les frais ainsi exposés seront à la charge du preneur.

Il en ira de même en cas de mise en jeu des garanties prévues au présent bail.

#### 10.2. Remboursement au bailleur

Si le bailleur était amené à faire, en tout ou en partie, l'avance des frais ainsi mis à la charge du preneur, elle lui serait remboursée à première demande, sous la sanction de la clause résolutoire.

### **11. Tolérances et autorisations**

#### 11.1. Tolérances

Aucune tolérance du bailleur relativement à d'éventuels manquements contractuels du preneur ne pourra emporter novation au présent bail. Le preneur ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le bailleur ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du bailleur, et ce sous la sanction, s'il plaît au bailleur, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

#### 11.2. Autorisations

##### 11.2.1. Nécessité d'un écrit

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent bail ne pourra être autorisée au preneur qu'expressément et par écrit.

##### 11.2.2. Caractère personnel

Cette autorisation, quelle qu'en soit la forme, et même si elle est insérée dans un avenant, ne sera pas intégrée au bail, et sera réputée strictement personnelle au preneur, sans que, en cas de cession, son successeur puisse en aucune façon s'en prévaloir.

### **12. Pénalités**

#### 12.1. Retards de paiement

Outre les intérêts tant conventionnels que légaux qui pourraient être dus, et sans préjudice des sanctions prévues par le présent bail ou par la loi, et en particulier de la résiliation judiciaire ou de plein droit du bail, le preneur devra verser, en cas de retard dans le paiement de l'une quelconque des sommes par lui dues au bailleur, à quelque titre que ce soit, une indemnité égale à dix pour cent du montant de celles-ci.

#### 12.2. Résiliation du bail

En cas de résiliation judiciaire du bail, comme dans le cas où il serait fait application de la clause résolutoire ci-après stipulée, et que preneur bénéficie ou non de délais judiciaires en suspens pendant la réalisation et les effets, il devra verser au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle une somme forfaitaire égale à deux mois du loyer courant.

### **13. Clause résolutoire**

#### 13.1. Caractère général

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui, tant du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que du Code de commerce, et plus généralement de la législation en

vigueur, et des lois et règlements qui régissent, tant le bail que l'activité commerciale du preneur, et que l'infraction reprochée soit d'omission ou de commission.

### 13.2. Mécanisme résolutoire

En cas de méconnaissance par le preneur d'une seule de ces obligations, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des pénalités ou intérêts de retard, des frais de recouvrement, de contentieux ou de poursuites, ou des indemnités conventionnelles, transactionnelles ou judiciaires, et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au bailleur par le preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent bail sera résilié de plein droit s'il plaît au bailleur et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement visant la présente clause résolutoire, et mettant le preneur en demeure, soit de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, soit, en particulier dans le cas où l'infraction reprochée au preneur est irréversible, d'avoir à justifier de ce qu'elle n'a pas été commise, il n'a pas été satisfait à cette mise en demeure.

### 13.3. Option du bailleur

En cas de délivrance d'un commandement dans les termes qui précèdent, demeuré infructueux à son échéance, le bailleur demeurera libre de choisir la mise en jeu du mécanisme résolutoire ou l'exécution forcée de la convention, ou encore de renoncer en tout ou en partie au bénéfice du commandement toute renonciation ne pouvant être qu'expresse.

Il conservera cette option tant que le preneur n'aura pas, soit spontanément, soit sur exécution forcée, déféré à une mise en demeure d'avoir à délaisser les lieux, cette mise en demeure pouvant prendre la forme d'une assignation aux fins d'expulsion.

### 13.4. Libération des lieux

Si après la résiliation du bail dans les conditions prévues par le présent article, le preneur refusait de délaisser les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

### 13.5. Délais judiciaires

Si le preneur, auquel un commandement visant la clause résolutoire aurait été notifié, entend solliciter, sur le fondement des dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce, des délais pour s'acquitter des causes de ce commandement et la suspension de sa réalisation et de ses effets, il s'oblige à le faire dans le mois qui suivra cette notification. A défaut il ne pourra, ainsi qu'il le reconnaît expressément, former une telle demande de bonne foi.

### 13.6. Date de résiliation

Dans tous les cas de résiliation par l'effet de la présente clause, et même si elle intervient après que des délais judiciaires auront été accordés au preneur, mais n'auront pas été scrupuleusement respectés, le bail sera considéré comme résilié, et le preneur sera considéré comme occupant sans droit ni titre à compter, le cas échéant rétroactivement, de la date d'effet du commandement, soit un mois après sa signification.

### 13.7. Paiements après mise en demeure

Après la délivrance d'un commandement visant la clause résolutoire, qu'il soit ou non relatif au paiement de sommes dues au bailleur, toute somme versée par le preneur, que ce soit

spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiables, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée prioritairement sur les frais de recouvrement, de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût du commandement lui-même, puis sur les pénalités conventionnelles, puis sur les loyers et charges courants, puis sur les autres sommes dues et échues postérieurement à la délivrance du commandement, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par le commandement.

#### **14. Indemnité d'occupation**

##### 14.1. En cas de résiliation du bail

En cas de résiliation du présent bail, quelle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du bailleur de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le preneur sera redevable, s'il se maintient dans les lieux, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation.

Si le bail est résilié par l'effet de la clause résolutoire de plein droit, l'indemnité d'occupation sera due à compter de la date d'effet du commandement.

##### 14.2. En cas de refus de renouvellement

En cas de refus de renouvellement, si le preneur se maintient dans les lieux par l'exercice des droits qu'il tire de l'article L. 145-28 du Code de commerce il sera redevable d'une indemnité d'occupation spécifique, égale à la valeur locative, telle qu'elle sera estimée, soit d'un commun accord, soit par voie d'expertise.

Cette indemnité sera payable à compter de la date à laquelle le bail aura pris fin, et dans les mêmes conditions que le loyer.

#### **15. Election de domicile**

Pour l'exécution du présent bail, ainsi que pour tout litige auquel il pourrait donner lieu, les parties font élection de domicile :

Le bailleur en son domicile indiqué en tête des présentes

Le preneur dans les lieux loués

Fait deux exemplaires originaux, à Aubervilliers le

Pour le bailleur, la Commune d'Aubervilliers	Pour le preneur, la SAS « 2TER MOUTIER »
<p><b>Marie-Françoise MESSEZ</b> 12ème Adjoint au Maire Déléguée au Patrimoine municipal</p>	<p><b>Charlie RAGOT</b></p>

Annexe 1 : liste descriptive des travaux autorisés au preneur à la signature du bail