

**AVENANT DE RENOUVELLEMENT N°1 DU BAIL COMMERCIAL SIGNE EN DATE DU
30/08/2010**

**Soumis aux articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D
145-19, du Code de Commerce**

ENTRE :

La Société Civile de Placement Immobilier, IMMORENTE, SCPI régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et par le chapitre IV du titre I du livre II du Code Monétaire et Financier, à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 347 996 209 RCS Evry et dont le siège est, 303, Square des Champs Elysées - 91026 Evry cedex,
Représentée par la **Société SOFIDY SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 565 328 €, dont le siège social est situé au 303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338 826 332 RCS Evry,
Société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément AIFM de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE, nommée aux termes des statuts de la Société IMMORENTE,
Représentée par Monsieur Guillaume ARNAUD, Président du directoire, et Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général, nommés par délibération du Conseil de Surveillance de SOFIDY, en date du 26 mars 2019, eux-mêmes représentés par Monsieur Michaël RICCIARELLI, Directeur Patrimoine Commerce.

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

Soussignée d'autre part

ET :

Monsieur Marc FORGHANY, né le 23/09/1960 à TEHERAN (LIBAN), de nationalité française, enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 490 820 966, domicilié 18, allée des Baladins 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS.

Ci-après dénommé LE PRENEUR

Soussigné d'autre part

**PREALABLEMENT AUX CONDITIONS QUI VONT SUIVRE, IL EST RAPPELE CE QUI
SUIT :**

Par acte sous seing privé en date à EVRY du 30 août 2010, la Société IMMORENTE a donné à bail à Monsieur Marc FORGHANY, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 16 août 2010, dans un immeuble en copropriété sis à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100), ZAC LE BEL AIR, rue de l'Aurore, un local à usage de commerce d'une superficie de 94 m² (lots de copropriété N°1005 ET 1006).

Par courrier recommandé en date du 31 janvier 2019, Monsieur Marc FORGHANY a demandé le renouvellement de son bail commercial.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu d'un commun accord de renouveler le bail, par avenant de renouvellement sous seing privé, aux mêmes charges et conditions, excepté celles qui vont suivre :

AR

* l'indice de référence correspondra à l'indice de variation de l'année précédente
* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, l'indice de variation, sera l'indice du même trimestre de l'année suivante

Et ainsi de suite pour les années 2022, 2023 etc...

DEPOT DE GARANTIE :

Il est rappelé que le Bail Commercial présentement renouvelé prévoit un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer HT/HC qui sera réévalué à chaque variation du loyer, afin de toujours correspondre à 3 mois de loyer HT/HC.

Aussi, compte tenu du nouveau loyer annuel en principal convenu aux termes des présentes, le dépôt de garantie doit être réajusté à la somme de 6 250 € (six mille deux cent cinquante euros).
Le Bailleur dispose déjà en trésorerie d'un dépôt de garantie de 7 161.81 € (sept mille cent soixante-et-un euros et quatre-vingt-un centimes).

En conséquence, le Bailleur remboursera au Preneur la somme de 911.81 € (neuf cent onze euros et quatre-vingt-un centimes).

Toutes les autres clauses et conditions du bail commercial signé en date du 30 août 2010 et de ses avenants, non modifiées ci-dessus restent inchangées.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.
Fait en deux exemplaires originaux

A EVRY, le 21/01/19

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

BAIL COMMERCIAL

Soumis au décret du 30 septembre 1953 remplacé, sauf en ce qui concerne son article 33, par les articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce.

ENTRE :

La Société Civile de Placements Immobiliers, **IMMORENTE**, SCPI régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par la loi 70-1300 du 31/12/1970 fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 01/07/1971, Société créée le 18 Juillet 1988, dont le siège est, 303, Square des Champs Elysées 91026 EVRY-CEDEX.

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**

Représentée par son Gérant, la Société **SOFIDY**, ayant le même siège social que la SCPI **IMMORENTE**, Société Anonyme au capital de 533.856 €, elle-même représentée par son Responsable de Gestion, Monsieur Fabien MIEL.

Soussigné d'une part.

ET :

Monsieur Marc **FORGHANY**, né le 23 septembre 1960, domicilié 18, allée des Baladins à **CORMELLES-EN-PARISIS** (95240), avec faculté de substitution automatique au profit de la société « **MELO-MELINE** », en cours de constitution et dont le siège social sera situé ZAC **BEL AIR - 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE**.

Ci-après dénommé **LE PRENEUR**

Soussigné d'autre part.

CECI AYANT ETE RAPPELE

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La SCPI **IMMORENTE** donne en location à titre commercial conformément au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, remplacé, sauf en ce qui concerne son article 33, par les articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce les lieux ci-après désignés.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de jouissance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le **PRENEUR** s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

Dans la commune intention des parties, toutes les clauses prévues au présent bail qui dérogent, expressement ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du code civil, priment toujours sur les articles du même code.

Il en est de même pour toutes les clauses qui dérogent, expressement ou pas, aux articles du code de commerce qui régissent le bail commercial.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Un local à usage de commerce sis dans la ZAC du Bel Air à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100) d'une superficie de 94 m² environ (lots 1005 et 1006 de la copropriété).

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

A cet égard, il est précisé que le loyer fixé ci-dessous est un loyer global pour l'ensemble des locaux ci-dessus désignés.

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les lieux loués ce jour afin de vérifier que ceux-ci correspondent à l'activité qu'il veut y exercer ; en conséquence, et par dérogation à l'article 1720 du code civil, le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette ; de même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité, notamment: les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives etc...

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Bailleur ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières ci-dessus visées.

De même enfin, et toujours par dérogation à l'article 1719 du code civil, il s'engage à faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient se révéler utiles, nécessaires ou indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les lieux, soit au cours du présent bail et de ses renouvellements.

Par dérogation à l'article 1721 du code civil, le bailleur ne garantit pas le preneur contre les vices ou défauts cachés qui pourraient affecter les lieux loués.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Lors de la remise des locaux au PRENEUR, un état des lieux pourra être établi contradictoirement.

ARTICLE 3 - DUREE

- 3.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 16 août 2010 pour finir le 15 août 2019.
- 3.2 Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR par acte extra-judiciaire au plus tard six mois avant une échéance triennale.

ARTICLE 4 - DROIT D'ENTREE

Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR la somme de DIX MILLE EUROS HORS TAXE (10.000 € HT).

Ce versement est considéré par les parties comme un supplément de loyer et est donc soumis à TVA.

Ce versement restera définitivement acquis au BAILLEUR même en cas de résiliation du bail et ce pour quelle que cause que ce soit.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1 Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000 €) valeur 1T2010, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, en quatre termes égaux et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois, le 16 août 2010.

A titre purement commercial, le loyer est ramené pour la première année, soit du 16 août 2010 au 15 août 2011 à la somme de 22 000 € HT HC (vingt deux mille euros).

Ces paliers de loyer, ayant été consentis intuitu personae, cesseront en cas de cession selon les modalités prévue à l'article 9 et le loyer de 25 000 € valeur 1T2010 sera donc immédiatement applicable.

Il est à noter que tous les paliers seront indexés en fonction de l'indice de base, soit le 1T2010 (1508).

- 5.2 Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes. Le PRENEUR s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du BAILLEUR sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.
- 5.3 Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.
- 5.4 Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement

de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation

5.5 Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.6 A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédant l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

5.7 Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

5.8 Il est convenu que lors des renouvellements du présent bail, le montant du loyer ne sera jamais inférieur au montant du dernier loyer tel que résultant de la dernière révision ou de la dernière actualisation indiciaire dudit loyer.

ARTICLE 6 - INDEXATION

6.1 Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera à la hausse proportionnellement à l'indice INSEE du Coût de la Construction.

6.2 La variation du loyer se fera en vertu de la présente clause, le 16 août de chaque année, et pour la première fois le 16 août 2011 ; le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

6.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code du Commerce et qui est de droit.

6.4 Pour l'application de la présente clause, il est précisé ce qui suit :

* L'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé sera l'indice du 1^{er} trimestre 2010, soit 1508.

* L'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer sera le dernier publié à la date d'actualisation du loyer, soit chaque 16 août.

6.5 Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

6.6 Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

K
MF

ARTICLE 7 - CHARGES

7.1 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part de toutes les charges de copropriété indiquées sur les décomptes adressés par le syndic, de chauffage, les taxes de toute nature, les impôts fonciers (y compris tous les frais de fiscalité liés au recouvrement de ces taxes et impôts), ainsi que la taxe sur les locaux commerciaux si les locaux y sont assujettis, les frais de gérance de l'immeuble (5% du loyer HT et HC), les frais de gestion et/ou les honoraires du syndic, les assurances de l'immeuble, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté, ainsi que les dépenses d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

7.2 Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement ayant lieu une fois l'an après l'arrêté des comptes de l'exercice. La provision est fixée à 350 euros par trimestre.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

7.3 Le PRENEUR aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des réseaux prévus en attente à l'intérieur du local et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, E.D.F., etc) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier, y compris de l'aménage des réseaux ainsi que leur raccordement sur les réseaux existants, en accord avec le BAILLEUR et les concessionnaires,

Le PRENEUR accepte, sans indemnité, les servitudes de passage dans son lot des réseaux divers et nécessaires au fonctionnement normal des autres lots de l'ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble et nécessaires à la desserte de son propre lot.

Le PRENEUR sera tenu d'acheminer et de déverser ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet.

ARTICLE 8 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le PRENEUR occupera les lieux loués, par lui-même, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'usage exclusif de « RESTAURANT, BAR, TABAC ».

ARTICLE 9 - SOUS-LOCATION - CESSION - APPORT

Le PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des locaux, après accord du BAILLEUR et il restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle à courir du présent bail.

Le PRENEUR pourra céder ses droits au présent bail après avoir obtenu par écrit l'agrément du BAILLEUR concernant son cessionnaire après avoir purgé le droit de préemption du bailleur. En tout état de cause, il restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Le BAILLEUR sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

Il est à noter que cette solidarité cédant/cessionnaire n'est pas seulement conjointe mais qu'elle est également réciproque dans le temps. Par conséquent, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le preneur devenu cédant aux paiements des loyers et charges, taxes ou autres, et à l'exécution du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire, ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail. Par conséquent, si, au jour de la cession, par exemple, le preneur était débiteur de loyers ou de toutes autres sommes, garantie solidaire de ces sommes serait due par le preneur, bien qu'elles soient antérieures à la cession.

En cas de cession des droits au présent bail dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du bail, et donc notamment pour toutes les sommes déclarées.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au bailleur, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

L'agrément du bailleur sera également indispensable en cas de cession de parts ou d'actions de la personne morale détentrice du droit au bail, quand cette cession aura pour effet de changer l'actionnaire majoritaire.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN - TRAVAUX

- 10.1** Par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation d'aucune sorte.
- 10.2** Il aura la charge des réparations, grosses et petites, y compris celles définies à l'article 606 du Code Civil et y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté, et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.
- 10.3** Il devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.
- 10.4** Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.
- 10.5** Il prendra toutes précautions contre le gel.
- 10.6** Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.
- 10.7** Il ne pourra faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc... sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Par dérogation à l'article 555 du code civil, tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.
- 10.8** Il s'engage à exécuter à ses frais les travaux qui seraient prescrits par les autorités administratives ou qui résulteraient de textes en rendant l'exécution obligatoire.
- 10.9** Il s'engage à se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.
- 10.10** D'une manière générale, et sans attendre les prescriptions ou injonctions des autorités administratives, il s'engage à se tenir informé en permanence de l'évolution des législations, notamment en matière de sécurité, d'environnement, d'accès aux handicapés..., et à exécuter à ses frais les travaux devenus nécessaires, afin que le bailleur ne puisse jamais être inquiété.
- 10.11** Il s'engage à respecter mais également à faire respecter les réglementations et normes relatives à la sécurité des personnes et des biens pendant toute la durée de son bail. Dans le cas de travaux ou d'opération, et quelque soit le donneur d'ordre, il assure la coordination générale des mesures de prévention. En outre, il établit les plans de prévention pour son compte et pour le compte du bailleur et s'engage à informer sans délai ce dernier de tout évènement pouvant présenter un risque.

10.12 Le preneur s'engage par ailleurs à spontanément informer le bailleur, au moins une fois par an, de la présence sur l'immeuble loué d'une installation classée et/ou que son activité relève de cette législation.

ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LIEUX

11.1 Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparation ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

11.2 A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

11.3 Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

11.4 Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

ARTICLE 12 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

12.1 Le PRENEUR devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

12.2 Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

12.3 Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

12.4 Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

12.5 Le preneur devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'immeuble ou de tous autres travaux sur la façade

ARTICLE 13 - ASSURANCE

13.1 Le PRENEUR devra s'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, sa perte d'exploitation limitée à deux ans de loyer, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec affectation au privilège du BAILLEUR ;

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que l'acquit des primes.

13.2 Il devra acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

13.3 Il adressera au BAILLEUR avant la prise de possession une copie certifiée conforme de ses polices, étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurances couvrant les lieux loués et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes.

13.4 Mention devra être faite dans les polices d'assurances que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au BAILLEUR d'avoir, pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du PRENEUR.

13.5 Il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

13.6 Il devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- a). En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b). En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- c). Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés, le présent bail se trouverait résilié de plein droit et sans indemnités.
- d). En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

M MF

- e). En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur une canalisation commune masquée par un coffrage établie par le BAILLEUR ; le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- f). En cas d'interruption ou d'insuffisance, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, ascenseur, ou tout autre service collectif, le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR des interruptions.
- g). En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

13.7 Pour tous les sinistres faisant l'objet d'une convention spéciale entre assureurs (CIDRE, détériorations immobilières en cas de vol...), le preneur accepte de supporter seul le coût des réparations, son assureur n'y étant pas tenu en vertu de ces conventions, quand ces dernières n'excèdent pas 10 000 € HT. Il renonce par conséquent à faire supporter ces frais par le bailleur ou son assureur.

ARTICLE 14 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

14.1 Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.

N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.

N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du BAILLEUR qui pourra imposer un modèle de son choix.

14.2 Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, immobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Bailleur ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières relatives aux autorisations administratives (Préfecture, Mairie, Services et Commissions de Sécurité, Commission Départementale d'Equipement Commercial, etc...), et il en est de même pour toutes les autres autorisations visées ci dessus

Ka MF

14.3 Donner accès, dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, soit six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tout panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

14.4 Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

14.5 N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

14.6 Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

14.7 Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

14.8 Le preneur déclare être parfaitement informé et avoir reçu du bailleur tous les documents nécessaires et/ou obligatoires, mêmes s'ils ne sont pas mentionnés en annexe, notamment tous les diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique, tel que prévu à l'article L 274.1 du code de la construction et de l'habitat.

Le bailleur rappelle également au preneur que, concernant les installations classées, notamment les entrepôts, le locataire est tenu, quand il cesse son activité (suite à une cession ou en fin de bail), de le déclarer en préfecture et d'assurer toute la remise en état du site : évacuation des déchets, dépollution des sols...

En cas de cession, le cédant restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire pour toutes les obligations décrites au présent bail, et notamment celles indiquées ci dessus qui devront être expressément reprises dans l'acte de cession.

14.9 Le preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur (qui dans le cadre d'appel public à l'épargne, peut être amené à diffuser des photos des biens dont il est propriétaire afin d'illustrer ses documents d'informations) à utiliser des photographies de l'intérieur et de l'extérieur des locaux loués et à renoncer ainsi à toute action, tant en contrefaçon qu'en responsabilité, contre le bailleur pour la reproduction des marques, enseignes, vitrines (...) pouvant appartenir au Preneur.

En cas d'utilisation par le Preneur de la marque d'un tiers, celui-ci s'engage à faire le nécessaire auprès du détenteur de la marque afin que le Bailleur ne soit pas inquiété.

ARTICLE 15 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 16 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le Preneur devra :

- Maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage.

Si le bail est à usage de bureaux, le terme « exploiter » signifie que le locataire devra toujours exercer dans les locaux une activité « intellectuelle ou administrative » conforme à l'objet social de la société preneuse ou conforme à l'activité déclarée aux présentes s'il exerce en nom propre.

ARTICLE 17 - PREEMPTION

Avant toute cession de fonds de commerce, de droit au bail ou d'apport, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au minimum un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit personnellement, soit pour toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport devra alors être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification du bailleur.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

ARTICLE 18 - NANTISSEMENT

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissemements ou de privilèges, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article 9 alinéa 1^{er} de la loi du 17 mars 1909.

ARTICLE 19 - LOCATION GERANCE

Le Preneur ne pourra effectuer aucune location gérance.

ARTICLE 20 - DEPOT DE GARANTIE

20.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le PRENEUR a versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE euros (6250.00 €), correspondant à trois mois de loyer HT.

Sous réserve, toutefois, en cas de versement du dépôt de garantie par chèque bancaire ou postal, de l'encaissement de ce dernier.

20.2 Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque.

20.3 Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt: il est remis au Bailleur à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

20.4 En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer HT ou plus si le bail prévoit un dépôt de garantie plus élevé.

20.5 En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du preneur, il est bien entendu que le bailleur pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en

règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré.

A la suite de cette compensation, il appartiendra au preneur qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

21.1 Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

21.2 En sus du remboursement au BAILLEUR des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du PRENEUR et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, les honoraires de ses avocats, ce dernier devrait payer une indemnité fixée forfaitairement à vingt pour cent des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le BAILLEUR des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

ARTICLE 22 - CAUTION BANCAIRE

22.1 Afin de garantir le bon paiement des loyers, le PRENEUR s'engage à fournir le jour de la signature du bail, une caution bancaire d'un montant de SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (6 250.00 €) équivalent à trois mois de loyer HT et HC. Cette caution bancaire sera valable pendant toute la durée du bail. Si trois mois après la date d'effet du bail, le PRENEUR n'a pas remis ladite caution au BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit sauf si le BAILLEUR en décide autrement, sans autre formalité et sans indemnité de part et d'autre.

22.2 En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du preneur, il est bien entendu que le bailleur pourra affecter immédiatement la caution bancaire en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré.

ARTICLE 23 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

La rédaction du bail donnera lieu à une facturation d'honoraires forfaitaire de 300 € HT si ce bail est rédigé par le bailleur lui-même et non pas par un mandataire.

Concernant les frais d'état des lieux :

- Si l'état des lieux est effectué par une entreprise missionnée par le bailleur : les frais seront refacturés au réel dès réception de la facture de l'entreprise qui est intervenue

- Si l'état des lieux est effectué par le bailleur, les frais demandés au preneur s'élèveront à la somme de 300 € HT

ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour le BAILLEUR en son siège social
Pour le PRENEUR en les lieux loués.

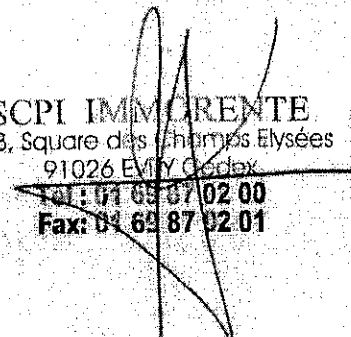
Fait en deux exemplaires

A EVRY, le 30/08/2010

LE PRENEUR
Mr FORGHANY



LE BAILLEUR
SCPI IMMORENTE



SCPI IMMORENTE
303, Square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex
~~Tel: 01 69 87 02 00~~
~~Fax: 01 69 87 02 01~~

Sont annexés : Etat des Risques Naturels et Technologiques
Diagnostic Technique Amiante
Liste des vérifications réglementaires en ERP
Déclaration de sinistre indemnisé

dré