

BAIL COMMERCIAL SOUMIS
AU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Hubert HANOUN né le 5 Février 1925 à INKERMANN (ALGERIE), de nationalité Française,

- Et Madame Jacqueline HANOUN, née VESTRI, le 6 Janvier 1941 à PARIS 18 ème, de nationalité Française

demeurant ensemble 4, rue Germain Pilon 75018 PARIS

- Monsieur Francis HANOUN né le 3 Février 1927 à INKERMANN (ALGERIE), de nationalité Française,

- Et Madame Jacqueline HANOUN, née LACHGAR, le 20 Février 1931 à MOSTAGANEM (ALGERIE), de nationalité Française

demeurant ensemble 156, rue Legendre 75017 PARIS

Ci après dénommé "LE BAILLEUR",

D'UNE PART,

ET :

- La société RELAIS- PIGALLE 2, S.A.R.L au capital social de F.50.000, ayant son siège social 13, Bld. de Clichy 75009 PARIS, en cours d'immatriculation, représentée ses associés, savoir :

- Monsieur Nissim PARIENTI, né le 29 Septembre 1965 à BEER JACOB (ISRAEL), de nationalité Française, demeurant 9, rue Claude Monet 95140 GARGES-LES-GONESSE,

- Monsieur Moïse PARIENTI, né le 18 Décembre 1958 à TSRIFIN (ISRAEL), de nationalité Française, demeurant 11, rue J.B. COROT 95140 GARGES-LES-GONESSE,

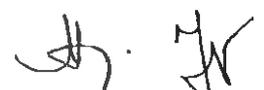
- Monsieur Hubert HANOUN, né le 5 Février 1925 à INKERMANN (ALGERIE), de nationalité Française, demeurant 4, rue Germain PILON 75018 PARIS

Ci après dénommé "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART,

MP
NP





IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - BAIL

Messieurs Hubert et Francis HANOUN et leurs épouses respectives donnent à bail, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953, ce qui est accepté par la S.A.R.L RELAIS-PIGALLE 2, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Dans une propriété située à PARIS 9ème, portant les N° 10, 12, 13, 14, 15 et 16 de l'avenue Frochot, ces quatre derniers numéros ayant une autre façade sur le bld. de Clichy, dont ils composent le n° 13, d'une contenance superficielle de mille trente quatre mètres carrés dix centièmes environ.

LOT N° 201 :

Au rez-de-chaussée (demi-sous-sol) sur le BLD. de Clichy, un local à usage de station essence et une vitrine en façade sur le Bld. de Clichy.

On accède à la façade par le Bld. de Clichy et aux cuves d'essence situées dans la cour par l'avenue Frochot, comme indiqué ci-après sous les conditions particulières du règlement de co-propriété.

Et droit de jouissance des emplacements actuels des cuves en sous sol, avec l'obligation de conserver celles-ci en conformité avec les règlements de sécurité et administratifs en vigueur, toutes détérioration éventuelle causée par ces cuves ou leurs accès à la Copropriété devra être immédiatement réparée aux frais du locataire.

Et droit de jouissance sur la façade du bâtiment E d'un emplacement où se trouve une enseigne.

Les 7/1000 des parties communes générales. Et les 27/1000 des parties communes spéciales au bâtiment E.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 1 er Janvier 1994 pour se terminer le 31 Décembre 2002, avec faculté pour le Preneur, seul, de résilier à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un préavis de six mois signifié au Bailleur par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de Vente de carburants, de lubrifiants, de produits d'entretien, d'accessoires pour automobile, de réparations de pneumatiques, de dépannage, de petites mécaniques, de serrurerie.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives qu'il déclare connaître.

MP
NP



ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES

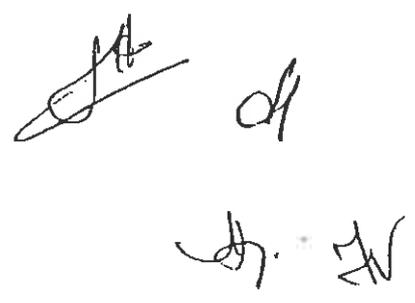
Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

- 1°) De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, c'est à dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux sus-visés sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et à l'architecte.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux.
- 2°) De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi contradictoirement au plus tard le jour de l'entrée en jouissance.
- 3°) D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.
- 4°) De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.
- 5°) De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, à l'exception de la taxe foncière des propriétés bâties qui reste à la charge du bailleur, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des comptes divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.
- 6°) De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.
- 7°) De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.
- 8°) De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

MP
NP



Si, en application de la présente clause ou de la précédente (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer ce, nonobstant toute indemnité que le Preneur se réserve dans ce cas de réclamer au Bailleur à due concurrence du préjudice qu'il aurait subi.

9°) De veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

10°) De faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais.

11°) De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

12°) De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

13°) De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

14°) De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

15°) De se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci.

La présente clause s'applique en particulier aux dispositions visées par les articles R 510 et suivants du Code de l'urbanisme.

MP

NP



M. M. W.

ARTICLE 6 - TRAVAUX - ENTRETIEN REPARATIONS
- TRANSFORMATIONS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations ainsi que les grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien. Seules les dépenses de ravalement des façades de l'immeuble sont partagées de moitié entre le bailleur et le preneur.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.
- Le preneur ne pourra faire aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les vacations seront payées par le preneur.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

A) Assurances et obligations du locataire

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance "Incendie-Explosions" et "Dégâts des eaux" garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

En cas de cession, les contrats d'assurances du cessionnaire devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur.

MP
NP

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux co-locataires dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) 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.

Le Preneur devra également assurer les charges afférentes aux polices souscrites par le Bailleur sur l'immeuble loué.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

MP
NP



Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de son contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.

Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur. Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 9 - SOUS LOCATION - CESSION

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués sans l'accord exprès du bailleur, il ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce.

En cas de cession, il restera en tout état de cause garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Les lieux loués formant un tout indivisible, aucune sous-location ne sera opposable au Bailleur, et devra comporter renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES

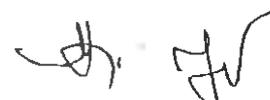
1. Destruction des locaux

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

2. Congé

Dès que le congé aura été donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les lieux par les clients du Bailleur accompagné d'un préposé de ce dernier, de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h, chaque jour et au moins pendant les six mois du préavis.

MP
NP



ARTICLE 11 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel et principal de :

QUARANTE DEUX MILLE FRANCS (F.42.000)

Plus le remboursement des charges, taxes et prestations, comme indiqué supra.

Si le bailleur venait à opter pour l'imposition des loyers à la T.V.A., ledit loyer serait majoré du montant de la taxe, au taux en vigueur, et serait facturé par le bailleur, au locataire pour lui en permettre la récupération de droit au titre de la déduction financière.

Ledit loyer que le preneur s'oblige à payer d'avance en 12 termes égaux, le premier de chaque mois au propriétaire ou à son mandataire, en leur domicile élu.

Et pour la première fois le 1^{er} Janvier 1994.

Les charges seront appelées selon la même périodicité que pour le paiement des loyers.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte, frais et commandement ou de poursuite ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter restée sans effet, et, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon lui semble, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai imparti, et l'expulsion du preneur pourra avoir lieu sur une simple ordonnance de référé exécutoire, nonobstant opposition ou appel et sans caution, rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance sur le vu du commandement de payer ou de la sommation d'exécuter restée sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucun autre formalité, nonobstant toutes offres ultérieures de payer ou d'exécuter.

A défaut de paiement à son échéance d'une quittance et dès qu'un commandement à payer aura été signifié au locataire, le montant total de cette quittance sera majoré ipso facto de DIX POUR CENT, pour dédommager le propriétaire des frais exposés personnellement par lui, en dehors des frais de poursuites proprement dit et légalement dus par le locataire.

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour leurs ayants cause, pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 12 - REVISION DE LOYER -

Le loyer ci-dessus fixé, sera susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

MP
NP



ARTICLE 13 - CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède, y compris l'intégralité des charges de copropriété.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées au paragraphe 5 de l'article 5 "Conditions Générales".

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en ses demeures respectives.

ARTICLE 15 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

Fait à PARIS
Le 13 Janvier 1994

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

[Handwritten signatures of the landlord]

PARIENTI
[Handwritten signature of the tenant]