

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SAGECO, Société Anonyme au capital de 468 000 euros, dont le siège social est sis 64 rue de Lisbonne, à PARIS 8ème – représentée par son Directeur Monsieur Georges VERCOLLIER,

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET:

LINA SARL, société en cours de formation, au capital de 8 000 euros, dont le siège social est élu en les lieux loués, représentée par Mademoiselle Natacha VILLAN, gérante, née le 26 avril 1973 à Créteil (94), et demeurant 11 rue de Tertre, à Limeil Brevannes (94450),

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte le lieux désignés ci-après faisant partie :

ARTICLE I - DESIGNATION

1- Adresse : 06 rue des Favorites, Paris 15°

Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

2- Il déclare les trouver techniquement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

3- Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

4- Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR met à disposition du PRENEUR, qui accepte les éléments d'équipement suivants:

Local loué en état (UG 113638), d'une superficie de 72,50 m² en rez-de-chaussée, et de 28 m² en sous-sol, soit une superficie régularisable de 80 m². Les éléments de confort existant étant indiqué dans l'état des lieux dûment contre-signé à l'entrée du PRENEUR.

Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.

5 – Conditions spéciales au local :

Le PRENEUR devra se conformer rigoureusement aux lois, règlements et prestations administratives pour l'exploitation de son activité.

Il devra, en outre, contracter une assurance spéciale contre les accidents, et s'assurer de la bonne évacuation des lieux en cas de secours à venir.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour une activité de : **SOINS ESTHETIQUES – VENTE DE PRODUITS COSMETIQUES.**

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués sans préjudice des dispositions légales applicables la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'il pourrait souhaiter, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant aux autorisations ou conditions administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le BAILLEUR garantit l'exclusivité de ladite destination dont pourrait souhaiter se prévaloir le PRENEUR. Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux..

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de neuf ans qui commencera à courir le 1^{er} juillet 2003 pour se terminer le 30 juin 2012.

Ainsi, le PRENEUR remet au BAILLEUR une attestation d'assurance souscrite ce jour et faisant mention de l'adresse, de la surface et de la destination des lieux loués.

Le PRENEUR pourra mettre fin au présent bail à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE IV - LOYER

1- La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer au m² annuel de 187,50 euros, soit un loyer annuel en principal, hors T.V.A. et taxes de 15 000 Euros soit 1 250 Euros par mois que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, le premier de chaque mois et d'avance - LOYER VALEUR INDICE INSEE 4^e trimestre 2002 (1172).

Le premier loyer commencera à courir le 1^{er} juillet 2003. Cependant, une réduction de loyer de 30 % sera effective les deux premiers mois, soit juillet et août 2003. En contrepartie, le PRENEUR s'engage à réaliser les travaux suivants :

- démolition de l'existant (faux plafond, carrelage au sol et carrelage mural),
- installation de cloisons et de portes,
- pose de dalles de faux plafond,
- électricité - éclairage,
- plomberie (équipement),
- revêtement de sol,
- ventilation (sous réserve d'une étude technique de notre part),
- peinture.

En outre, du fait de l'importance des travaux à entreprendre, et afin d'aider le PRENEUR dans son installation, le BAILLEUR prendra exceptionnellement à sa charge une partie de ces travaux, pour un montant total forfaitaire H.T. de 16 000 euros (selon devis adressé le 07/04/2003).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges, et remboursements de toutes natures, seront payées par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR ou par chèque à son ordre.

2 - CLAUSE D'INTERET

Tout retard de paiement d'une somme exigible (loyer, charges) donnera lieu, de plein droit, à paiement d'intérêts au profit du BAILLEUR, au taux de 2% par mois, à courir jusqu'au paiement complet et qui sera ajouté au loyer du mois suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'Article XIV: "CLAUSE RESOLUTOIRE".

3 - T.V.A.

Les loyers sont assujettis à la T.V.A.: le BAILLEUR étant assujetti à la T.V.A, tous ses locataires louant des locaux commerciaux lui appartenant à cette même adresse sont eux-même assujettis pour le paiement de leur loyer à la T.V.A. L'assujettissement des loyers à la T.V.A. aura lieu de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune autre formalité, ce que le PRENEUR accepte.

4 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque 1^{er} juillet, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publiée par l' I.N.S.E.E. (basé au trimestre).

Sera tenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit à la date du 1^{er} juillet 2003, l'indice du 4^e trimestre 2002 (1172).

L'indice de comparaison servant de calcul pour l'indexation sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La première indexation du loyer aura lieu le 1^{er} juillet 2004.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour indexer le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si, ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délais de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de Paris en matière d'estimation de fonds de commerces et/ou de loyers commerciaux.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, la somme de 2 500 euros correspondant à deux mois de loyer en principal HT. Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail. Cette somme sera conservée par le BAILLEUR jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt devra toujours rester égal à DEUX MOIS de loyer et il sera augmenté dans la même proportion que le loyer HT, en application de l'article IV - Clause d'Echelle Mobile ci-dessus.

ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir strictement :

1- le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration, ou remplacement quelque soit la cause, la nature, et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef, sous réserve des éventuels travaux d'aménagement à intervenir.

2- Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparation pendant toute la durée du bail et à effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses sans distinction, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux loués soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien.

3- En revanche, il devra supporter et souffrir l'exécution de tous travaux de grosses et menues réparations, améliorations de toutes natures qui pourraient être exécutées par le BAILLEUR pendant le cours du bail dans les lieux loués, dans l'immeuble dont il dépend ou dans l'immeuble mitoyen dans les limites et les conditions fixées par l'article 1724 du Code Civil. Toutefois, il est précisé que le BAILLEUR devra faire toute diligence pour l'exécution de ces travaux qui ne devront en aucun cas troubler l'activité du PRENEUR.

4- Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués toujours ouverts, exploités et achalandés, et de maintenir l'aspect extérieur des locaux dans un état de propreté notamment nettoyage régulier des façades et vitines, selon l'usage du commerce. Par là-même, la vitrine devra toujours être agréable et accueillante.

5- Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais quelle que soit l'importance des travaux et réparations, toutes installations canalisations, appareils, fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

6- Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation, et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en son lieu et place lesdites réparations et travaux. Le BAILLEUR fera savoir lors de la mise en demeure au PRENEUR la nature et le montant des travaux ainsi que le nom de l'entreprise désigné. Le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

7- Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR. Toutefois, si les travaux sus visés sont exécutés sur des immeubles voisins appartenant au BAILLEUR, ce dernier s'engage à faire les meilleurs efforts pour réduire les troubles de jouissance.

8- Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location en bon état d'entretien et de réparation.

Il devra aviser par courrier le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

9- Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeurs en quantité suffisante pour répondre à toute époque, du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

10- Le PRENEUR ne pourra installer aucune machine ou moteur, à l'exception de ceux ou celles nécessaires à son activité, sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délais, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins. En toute hypothèse, ces machines ou moteurs ne devront pas porter atteinte à la solidité ou à la sécurité de l'immeuble.

11- Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'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 génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

12- Après la réception commune des éventuels travaux d'aménagement du local, le PRENEUR ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par le BAILLEUR sera chargé de vérifier que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

13- Le PRENEUR souscrira tout abonnement à l'électricité et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, location de compteur et consommation à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause.

14- Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel.

15- Dès réception des éventuels travaux prévus dans le cadre de l'aménagement du local, le PRENEUR remplira vis à vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins, les autorisations administratives nécessaires de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagement, installations et construction qui seraient prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des locaux loués, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

16- En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier, sans l'accord écrit du BAILLEUR et des autorités compétentes et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant, l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visible de l'extérieur.

17- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante. A la date de la signature des présentes, le BAILLEUR déclare qu'il n'y a pas d'information à ce sujet.

ARTICLE VII - IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et plus généralement tous impôts, et taxes dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque, de manière que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net et franc de tous frais quelconques.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la réception des éventuels travaux d'aménagement, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR et se rapportant à l'immeuble.

Ces charges sont calculées conformément à la réglementation applicable.

a) La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Il est précisé que les charges locatives correspondant aux prestations fournies par le BAILLEUR sont calculées à leur prix de revient.

Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Pour le premier mois de location, la provision est fixée à 115 euros répartis comme suit:

- 40 € de provision pour les charges communes,
- 45 € pour la provision d'eau froide,
- 30 € pour les charges de chauffage.

Les provisions seront payables mensuellement dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier rappel au BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

b) Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux, objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE VIII - ASSURANCE

Le PRENEUR a l'obligation :

a) Le remboursement au BAILLEUR, à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'ensemble de l'immeuble, les primes d'assurance que le BAILLEUR devra payer à l'effet de souscrire une assurance pour les lieux loués contre l'incendie et toutes autres causes de destruction, ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Une telle assurance sera souscrite par le BAILLEUR.

Le remboursement de ladite prime, dans les proportions indiquées ci-dessus, se fera à l'échéance indiquée par le BAILLEUR. Toute somme incombant au PRENEUR en vertu de cette clause seront considérées comme charges locatives afférentes aux lieux loués et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

b) De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, et de dégâts des eaux, sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre les recours des tiers et des voisins.

De renoncer et de faire renoncer aux assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble sera supporter intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

c) d'assurer sa responsabilité civile, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le BAILLEUR, déclare conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b) En cas de modification du gardiennage de l'immeuble.
- c) Au cas où les lieux loués viendraient à être inutilisables en totalité ou en partie, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.
- d) En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- e) En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle qu'en soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.
- f) En cas d'inondation, par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE X - CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR, au moins un mois avant la date de cession, le BAILLEUR se réservant le droit de demander au PRENEUR toute pièce administrative ou comptable relative au cessionnaire ; Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail si ce n'est à un successeur dans son commerce et tout en restant garant et répondant solidairement de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Le BAILLEUR disposera d'un droit de préférence à la cession. En outre, le BAILLEUR devra impérativement être appelé à l'acte de cession et en être avisé par acte extrajudiciaire, au moins un mois avant cette date. A défaut de ces formalités, cette cession serait inopposable au BAILLEUR. Le BAILLEUR pourra se faire représenter le jour de la cession ou assister à l'acte. Un original enregistré ou une grosse de l'acte notarié devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaires, la cession de droit au bail ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquée au premier alinéa du présent article.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location directe, tout ou partie des locaux de présentes, sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR. Cette sous-location simple ne devra en aucun cas excéder le loyer principal acquitté par le PRENEUR.

ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

1- Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs, et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

2- Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux contradictoire qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état charges d'entretien non effectuées par le PRENEUR. Le montant en sera dressé de façon contradictoire. Ce montant sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR dans un délai de 15 jours après la signature dudit acte.

ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou accessoires ainsi que les frais de commandement ou autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule condition du bail et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux ou une mise en demeure adressé par acte extra-judiciaire restée sans effet contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délais ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint par simple ordonnance de référé. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un mois et demi du loyer précédemment en vigueur sera dûe au BAILLEUR.

Enfin, et sans préjudice de la précédente disposition, la somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE XV - CLAUSE PARTICULIERE DE GARANTIE

Pour garantir le paiement des loyers et de ses accessoires, le PRENEUR contracte au bénéfice du BAILLEUR une caution bancaire représentant SIX mois de loyer, charges et taxes comprises, soit 9 779, 60 € (neuf mille sept cent soixante dix neuf euros et soixante centimes), pour toute la durée de la première période triennale.

ARTICLE XVI - ENREGISTREMENT

Le présent bail pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE XVII - FRAIS

Les frais de 153 euros résultant du présent bail sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE XVIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile au siège de SAGECO, et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à Paris, le 30 juin 2003
en double exemplaire

POUR LE PRENEUR,
Le Gérant,

POUR LE BAILLEUR,
Le Directeur,

N. VILLAN

SAGECO
Société Anonyme d'HLM
G. VERCOLLIER
64, rue de Lisbonne - 75008 PARIS
Téléphone 01 40 75 33 33