

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES:

FONCIA GOBELINS, S.A.S. au capital de 915200, dont le siège social est à 9 rue des Cordelières 75013 PARIS, représentée par M. Alexandre PONSIN Directeur lui-même représenté par Mme Christiane LEROMAIN – Principale Gestion Locative, et agissant en qualité de mandataire de Madame THEODORE LUCIE

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

**D'UNE PART,**

ET

Société Anonyme JAMIN immatriculée au registre du commerce et de société de PARIS sous le numéro 997 516 521 dont le siège social est situé 127 rue Jeanne d'Arc 75013 PARIS.

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

**D'AUTRE PART,**

### EXPOSE PRÉALABLE

Suivant acte sous seings privés en date du 26 décembre 1997 enregistré à la recette de PARIS 13EME, la salpêtrière le 9 février 1998 Folio 66 Bordereau 39/41 le BAILLEUR a fait bail et donné à loyer à Monsieur Bruno MOCCO pour une durée de trois, six ou neuf ans entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> janvier 1998 pour se terminer le 31 décembre 2006, divers locaux dépendant d'un immeuble sis :

**77 BOULEVARD SAINT MARCEL  
75013 PARIS**

Ce bail fait suite à un bail dérogatoire signé en date du 22/01/1996 prenant effet pour 23 mois le 1<sup>er</sup> février 1996 pour se terminer le 31 décembre 1997.

Suivant acte notarié en date du 18 novembre 2002 Monsieur bruno MOCCO a cédé son droit au bail à la Société JAMIN SA avec changement d'activité acceptée par le bailleur, à savoir : « achat et vente d'équipements pour la maison et tous travaux de bâtiment ».

Suite à ce changement d'activité un nouveau bail a été établi au profit de la SA JAMIN à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003 pour se terminer le 31 décembre 2011.

Ce bail a été consenti suivant diverses clauses, charges et conditions, et notamment moyennant un loyer principal annuel de 8232.24 Euros (HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE DEUX EUR-OS ET 24 CTS) à sa date d'effet, avec en supplément diverses sommes pour impôts, taxes et prestations.

Un dépôt de garantie de 2058.06 Euros (DEUX MILLE CINQUANTE HUIT EUROS ET 06 CTS) se trouve actuellement entre les mains du BAILLEUR.

En date du 27 décembre 2011 à la demande du bailleur Maître Angélique LIEVIN a délivré à la SA JAMIN, un congé avec offre de renouvellement pour le 30 Juin 2012 pour un nouveau bail avec effet au 1<sup>ER</sup> JUILLET 2012 et un loyer annuel de 13.000 € (TREIZE MILLE EUROS) en principal.

Par courrier en date du 25 Octobre 2013, JAMIN ENTREPRISE a fait une contre proposition pour un nouveau loyer annuel de 11.582 € (ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DEUX €)



En date du 13 Janvier 2014 Madame THEODORE Lucie, propriétaire, a accepté cette offre de nouveau loyer annuel porté à la somme de 11.582 € (ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS) à effet rétroactif du PREMIER JANVIER 2013.

## RENOUVELLEMENT

Le bail sus rappelé est renouvelé d'un commun accord dans les conditions suivantes.

### DESIGNATION

Une boutique sur rue. A la suite une arrière boutique située sous la courette  
Une cave en sous sol avec accès direct à la boutique.  
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 occuper déjà.

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux doivent être affectés exclusivement pour les activités suivantes : ACHAT ET VENTE D'EQUIPEMENT POUR LA MAISON ET TOUS TRAVAUX DE BATIMENT.

ainsi que cela résulte du bail expiré et sans exclusivité.

### DUREE

Le présent renouvellement est conclu et accepté pour une durée de 9 ans qui commencera à courir rétroactivement le PREMIER JANVIER DEUX MIL TREIZE (01/01/2013) pour se terminer le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX (31/12/2022).

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

### LOYER

Le loyer est porté à la somme annuelle de ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DEUX Euros (11.582 €) en principal indépendamment des charges.  
Les conditions du paiement sont inchangées.

### REVISION DE LOYER

#### Révision de loyer

Le loyer sera révisé, tous les TROIS ANS, selon la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L145-38 du code de commerce.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du présent renouvellement, soit l'indice brut du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 s'élevant à 1638.00.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre trois années plus tard un avenant le constatant.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision 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.

Un avenant concrétisant la révision du loyer sera établi, les frais et honoraires incombant au preneur.

#### DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR la somme de CENT TRENTE ET UN EUROS ET 36 CTS (131.36 Euros) qui avec celle de DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET 14 CTS (2764.14 Euros) déjà entre les mains du BAILLEUR formera une somme totale de DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (2895.50 Euros) correspondant à TROIS mois de loyer principal.

#### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement est consenti et accepté sous les charges et conditions du bail en date du 18 novembre 2002.

#### ASSURANCES

Le PRENEUR devra justifier à toute réquisition du bailleur ou de son mandataire de l'existence et des termes des polices d'assurance ainsi que de l'acquit des primes.

#### ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, modifié par l'arrêté du 19 Mars 2013 relative à la prévention des risques technologiques naturels et miniers, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels miniers et technologiques annexé aux présentes, après visa du preneur.

Le preneur reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés

#### CLAUSES PARTICULIERES

Si l'immeuble est sous le régime de la copropriété ou s'il existe un règlement intérieur, il est convenu que les clauses de ces actes non contraires aux dispositions du présent renouvellement s'imposeront au PRENEUR.

#### ENREGISTREMENT

Les parties déclarent ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, se réservant la faculté d'y procéder ultérieurement à la demande d'une des parties. En ce cas, les frais et droits correspondants seront supportés par le Preneur.

#### FRAIS

Tous les frais droits et honoraires du présent renouvellement ou qui en seraient la suite sont à la charge du PRENEUR. Le service d'avis d'échéance sera facturé trimestriellement 2,30 €. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement, sur la base du tarif en vigueur en mai 2009.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à PARIS, le 12 Mars 2014  
En DEUX exemplaires,

LE PRENEUR

Mots rayés nuls  
Lignes rayées nulles

LE BAILLEUR

**FONCIA GOBELINS**  
S.A.S au capital de 615 200 €  
100, Bd du Montparnasse  
75008 PARIS CEDEX 14  
Tél. 01.44.08.80.90 - Fax 01.44.08.80.88  
RC PARIS 388 203 028



**> BAIL COMMERCIAL <**

Articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**

FONCIA SEGG, S.A.S. au capital de 400.000 EUROS dont le siège social est à PARIS 75004 39 rue de Rivoli, représentée par Mademoiselle Christiane SIMONET, Présidente, elle-même représentée aux fins des présentes par Madame Nicole JOURDAN et agissant en qualité de mandataire de Madame Lucie THEODORE

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

**D'UNE PART,**

**ET**

L'Entreprise JAMIN S.A, Société Anonyme au capital de 167693,92 EURO, immatriculée au R.C.S de PARIS, sous le numéro 997 516 521, dont le siège social est à PARIS 75013, 127, rue Jeanne d'Arc, représentée aux présentes par Monsieur Michel JAMIN, agissant en qualité de Président Directeur Général. X

ci-après dénommé "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, les lieux désignés ci-après, faisant partie :

- d'un immeuble sis à : PARIS XIII- 77, boulevard Saint Marcel.

X L'entreprise Jamin s'engage à fournir à son client un séminaire de six mois un extrait K. Bis inhérent aux locaux objet des présentes.  
Condition déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas conclu.

10/1  
01

## ARTICLE I - DESIGNATION

- 1 - Une boutique avec porte sur rue,  
à la suite une arrière boutique située sous la courette,  
une cave en sous-sol, à laquelle on accède par la boutique.

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 exactement 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.

## ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

**ACHATS ET VENTES D'EQUIPEMENTS pour la maison et TOUS TRAVAUX DE BÂTIMENT**

et sans exclusivité.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, 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 au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

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 toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent 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 (9 ans) qui commencera à courir le PREMIER JANVIER DEUX MIL TROIS (1<sup>er</sup> janvier 2003) pour se terminer le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL ONZE (31 décembre 2011)

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

## ARTICLE IV - LOYER



- 1 - La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A. et taxes de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE DEUX €uros et VINGT-QUATRE CENTS (8 232,24 €), 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, par trimestre et d'avance. Les trimestres commenceront à courir les PREMIERS JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE. Toutefois, le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail, le et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du trimestre en cours.

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

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV "Clause Résolutoire".

- 2 - Contribution annuelle sur les revenus locatifs (C.A.R.L.) ou T.V.A.

Le loyer est assujéti de plein droit à la C.A.R.L. (Contribution annuelle sur les revenus locatifs).

Cependant cette imposition peut être remplacée par la T.V.A. lorsque le bailleur est assujéti à cette taxe :

- soit obligatoirement en fonction de la réglementation en vigueur
- soit sur option volontaire de sa part.

Au cas où l'une de ces deux conditions serait remplie l'assujéttissement des loyers à la T.V.A. aura lieu, de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, ce que le preneur accepte.

### 3 - Révision de loyer

Le loyer sera révisé, tous les TROIS ANS, selon la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L 145-38 du code de commerce.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2002 s'élevant à 1163.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre trois années plus tard un avenant le constatant.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision 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.

Un avenant concrétisant la révision du loyer sera établi, les frais et honoraires incombant au 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 ~~DEUX MILLE CINQUANTE HUIT~~ euros et ~~SIX CENTS~~ (2058,06 €) correspondant à trois mois de loyer principal.

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 pendant toute la durée du bail, 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 ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. 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 clause pénale en réparation du préjudice subi.

Ce dépôt devra toujours rester égal à TROIS MOIS de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV § 3 ci-dessus.

**ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION.**

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et 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 quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.
- 2 - Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien, le BAILLEUR ne sera par suite tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 de Code Civil, qui seules restent à sa charge.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque. Le PRENEUR sera tenu de rembourser au bailleur la quote-part incombant aux lieux loués

Le PRENEUR s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

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 ses lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR

*X la somme de cent soixante sept euros, 55cts, qui ajoutée à la somme de mille huit cent quatre vingt dix euros, six*



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.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

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

Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

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

- 4 - Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

- 5 - Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

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.

- 6 - Il 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 reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

- 7- Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil. Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 8- Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes, de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle et la taxe d'habitation ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter, à ses frais, tous travaux d'entretien quelles qu'en soient l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.
- 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.
- 9- Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations 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 des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercée par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du PRENEUR, un compteur divisionnaire.

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 conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

- 10- 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. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.



11 - 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 aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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

13 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

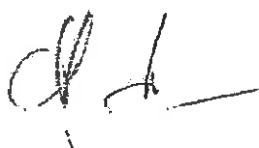
14 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

#### ARTICLE VII - CHARGES IMPÔTS ET TAXES

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité. *La s.t.e part étant fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble (charges locatives)*  
Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc. Le preneur remboursera en outre la T.V.A. ou la C.A.R.L. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

1 - 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.



- 2- Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision mensuelle ou trimestrielle selon la périodicité du loyer, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier trimestre de location, la provision est fixée à CENT TRENTE SEPT euros et VINGT CENTS (137,20 €).

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

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

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 appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

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 VII - ASSURANCES

Le PRENEUR a l'obligation :

De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvés à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

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

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

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

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 supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquiescer 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 utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

- 3- D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens 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, 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 :

- 1- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2- en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- 3- Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.
- 4- En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- 5- En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que 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.

- 6- 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 exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.



En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

#### 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.

#### ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATION

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

#### ARTICLE XIII - CLAUSE PARTICULIERE

Le PRENEUR, reconnaît avoir eu connaissance des travaux sur canalisations en sous-sol des locaux loués, devant être exécutés par la copropriété. Pour l'exécution de ces travaux, il devra laisser l'accès par la boutique aux ouvriers, ainsi que pour l'alimentation du chantier, comprenant le passage de canalisations. Il est précisé qu'aucune indemnité pour trouble de jouissance ne sera accordée par le BAILLEUR.

#### ARTICLE XIV - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la Loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance.

A défaut de paiement du loyer ou des accessoires à l'échéance exacte, il sera dû de plein droit par le Preneur, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, des intérêts de retard au taux d'escompte de la Banque de France majoré de 3 points payables aux caisses du Bailleur ou de son mandataire sans préjudice de la clause résolutoire.

#### ARTICLE XV - ENREGISTREMENT

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement. Les frais et droits correspondants seront à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

#### ARTICLE XVI - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail ou qui en seraient la suite, sont à la charge du PRENEUR.

#### ARTICLE XVII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

FAIT à PARIS, le 18. 11. 2002

En deux exemplaires,

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Mots rayés nuls : 15.  
Lignes rayées nulles :

105 euros 110.

Enregistré à la RECETTE PRINCIPALE DU 4<sup>EME</sup>

Le 22/01/2003 Bordereau n°2003/47 Case n°10

Ext 188

Enregistrement : 15 €

Timbre : 66 €

Total liquidé : quatre-vingt-un euros

Montant reçu : quatre-vingt-un euros

L'Agent

