

LOC. N° 7

BAIL COMMERCIAL

Immeuble : 29 RUE DES PETITES ECURIES 75010 PARIS

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Civile Immobilière du 29 RUE DES PETITES ECURIES à PARIS 10^{ème} dont le siège social est à SAINT MAUR (94100), 58 Rue du Pont de Créteil prise en la personne de son gérant, Monsieur SCHILLER Henri représentée par le Cabinet Paul GABET 35 rue Berger à Paris 1^{er}, représenté par son Directeur Général Monsieur Jean-Luc FONTAINE.

**Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"
D'UNE PART**

ET

L'EURL STUDIO BERCOT au capital de 121.350 Euros ayant son siège social à PARIS (75010) 29 Rue des Petites Ecuries représentée aux présentes par sa gérante Madame Marie RUCKI dûment habilitée à cet effet.

**Ci-après dénommé "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART**

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

Par les présentes, La **SCI du 29 RUE DES PETITES ECURIES à PARIS (75010)** fait bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce et a donné loyer à **L'EURL STUDIO BERCOT**, qui accepte, les locaux ci-après désignés dépendants d'un immeuble sis à PARIS 10^{ème}, 29 rue des Petites Ecuries.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Un ensemble de bureaux sis à PARIS (75010) 29 rue des Petites Ecuries au troisième étage escalier A et B.

DUREE

Le présent Bail est fait pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives, à compter **du 1^{er} novembre 2010 pour finir le 31 octobre 2019.**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code du Commerce précité :

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code du Commerce.
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code du Commerce.

Le bailleur s'engage à délivrer au preneur les lieux loués pour la date ci-dessus. Toutefois, dans le cas où les locaux en cause ne seraient pas libérés par les occupants actuels, ou dans le cas où des travaux de remise en état y seraient effectués, la date d'effet de la location pourrait être reportée à l'initiative du bailleur, jusqu'à libération totale des locaux ou la fin des travaux de remise en état, à moins que le preneur ne préfère renoncer à la location.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail a lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation si bon semble au bailleur.

I. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, à la destination d'**ECOLE DE STYLISME, COURS TECHNIQUES DE DESSIN DE MODE, CREATION DE VETEMENTS, COSTUMES, ACCESSOIRES ET TISSUS, TOUTE ACTIVITE RELATIVE A LA MODE** étant formellement entendu que dans leur ensemble, les lieux loués forment une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout, et que conformément aux articles L 145-47 et suivants du Code du Commerce, il aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail toutes activités connexes et complémentaires dans les conditions prévues par ladite loi.

Le preneur devra se conformer à toutes les obligations particulières émanant des différentes autorités administratives relatives à l'exploitation de son activité.

II. OCCUPATION DES LIEUX

Le preneur tiendra les lieux constamment garnis de meubles, objets et marchandises en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Le preneur ne pourra utiliser dans les lieux loués aucune autre machine, autre que celles nécessaires à sa profession, sans autorisation préalable du bailleur et, en aucun cas, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à ses frais et de dommages-intérêts éventuels, toutes précautions nécessaires devant être prise par lui pour ne causer aucun trouble ni gêne aux autres occupants de l'immeuble, ni non plus, aucun inconvénient de nature à nuire à la solidité et à la bonne conservation de celui-ci.

III. CESSION, SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- de sous-louer en tout ou en partie,
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

IV. OBLIGATION DES REPARATIONS ET ENTRETIEN

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre aucune indemnité de remise en état, lors de la prise en jouissance des lieux, et pendant la durée du bail.

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les sols, les murs ainsi que les fermetures et volets pouvant exister.

Seules les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil sont à la charge du bailleur.

Le preneur devra aviser sans retard, et de préférence par écrit, le bailleur ou son représentant des réparations qui pourraient être à la charge de ce dernier, et de tout ce qui, dans les lieux loués, serait de nature à nuire à la solidité ou au bon entretien de la maison, sous peine d'en être responsable. Il devra signaler toute fuite d'eau pouvant se produire à l'intérieur des lieux loués, et à défaut d'avertissement, il devra payer au bailleur le montant des dégâts pouvant se produire chez lui ou ses voisins, même s'il n'est pas responsable des fuites survenues, les réparations consécutives à toute négligence de sa part lui étant également imputables.

Le preneur entretiendra également et remplacera, le cas échéant, toutes installations qu'il trouvera ou aura faites dans les lieux loués, en particulier les canalisations d'eau, appareils des cabines d'aisance et robinetteries, ainsi que les canalisations électriques et sonneries, par suite d'usure ou d'accident.

Le preneur prendra toutes précautions en cas de gel, ou d'arrêt partiel ou total de l'eau et du chauffage, pour vider ou purger les canalisations et radiateurs afin d'éviter toutes inondations ou autres dégâts mobiliers ou immobiliers, les conséquences de ces inobservations lui incombant exclusivement.

Le preneur ne devra faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente et ne devra pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits non prévus à cet usage.

Le preneur devra faire ramoner ses cheminées à ses frais par le fumiste du bailleur ou agréé par celui-ci, aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et d'en justifier l'entretien à toute réquisition du bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle du nettoyage, de l'entretien et du remplacement des parties vitrées pouvant exister dans les lieux loués, dont l'étanchéité n'est pas garantie. Il ne pourra jamais réclamer aucune indemnité pour des détériorations ou avaries causées à ses marchandises, objets, mobiliers ou tout autre du fait d'une non-étanchéité éventuelle.

Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de sa prorogation.

V. TRAVAUX EVENTUELS ET SERVITUDE

Le preneur devra souffrir les travaux jugés nécessaires par le propriétaire sans indemnité, quelle qu'en soit la nature ou la durée, et notamment aux murs mitoyens et bouchements des jours de souffrance.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun percement ni changement de distribution sans autorisation. Tous embellissements ou améliorations resteront la propriété du bailleur en fin de jouissance et cela sans indemnité, le bailleur se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

Tous les travaux, en cas d'autorisation, auront lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, et les honoraires qui en seront la suite seront à la charge du preneur.

VI. PUBLICITE

Les murs extérieurs ne font pas partie de la location et toute publicité y est rigoureusement interdite, ainsi qu'aux fenêtres, tant sur rue que sur cour, dont la garniture éventuelle en rideaux ou stores ne devra pas nuire à l'esthétique de la maison.

Enseignes et plaques ne pourront être apposées qu'après agrément spécial et par écrit du bailleur, et aux endroits désignés par lui. A cet effet, le preneur devra en soumettre préalablement le projet au bailleur, tant en ce qui concerne leur nombre et leur emplacement que leurs dimensions, leur matière et leur inscription, devant faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires s'il recueille cette approbation.

En ce qui concerne les enseignes, le bailleur se réserve le droit de demander un loyer supplémentaire au preneur, correspondant à l'importance de celles-ci.

VII. SERVITUDE DES AUTRES TRAVAUX

Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer – par expresse dérogation à l'article 1724 du Code Civil dont il renonce à se prévaloir – toutes les grosses réparations ou travaux quels que soient leur durée et leurs inconvénients, quand bien même ils auraient pour cause un vice de construction, une modification des lieux loués ou une construction nouvelle dans l'immeuble.

A cette occasion, il devra faire place nette de tous meubles, tentures, canalisations et agencements dont la dépose serait nécessaire. En cas de ravalement ou d'autres travaux relatifs aux façades, la dépose et la repose de toutes enseignes, plaques, stores, inscription ou indications relatifs à l'activité du preneur, seront exclusivement à sa charge.

Le preneur ne pourra non plus prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer par suite de troubles de jouissance provenant de travaux exécutés sur la voie publique ou en sous-sol.

VIII. TRAVAUX DE DEVANTURE

Si le présent bail a pour objet une boutique ou un magasin, le preneur devra assurer à ses frais l'entretien et la réparation, ainsi que le remplacement de la devanture, des stores, marquises, grilles ou rideaux de fermeture, et la réfection de la peinture de l'ensemble, au moins une tous les trois ans, pour que l'aspect soit toujours impeccable.

IX. SERVICE DES COMPAGNIES CESSIONNAIRES

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tous branchements particuliers, gaz, électricité, téléphone et de payer personnellement aux compagnies intéressées le droit de branchement.

Le preneur devra supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou installations intérieures, et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices.

Le bailleur dégage toute responsabilité au sujet du mauvais fonctionnement ou des interruptions de ses fournitures, provenant soit du fait des administrations, soit de travaux ou réparations effectués dans l'immeuble, soit de toute autre cause.

Le preneur ne pourra alors exercer aucune réclamation contre le bailleur, ni exiger de lui aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'il s'agisse de l'eau, de l'électricité ou du téléphone.

En aucun cas, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des accidents qui arriveraient au preneur, aux personnes de son entourage et visiteurs, du fait d'appareils en service dans les lieux loués.

Le preneur devra acquitter exactement les contributions personnelles et mobilières ainsi que les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

X. DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

XI. RESPECT DES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES ET TRANQUILLITÉ DE L'IMMEUBLE

Le preneur devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police de l'immeuble, et notamment ne pourra rien déposer dans les cours, passages, vestibules, le commerce ou l'industrie du preneur se refermant strictement dans les lieux loués.

Le preneur veillera à ce qu'il ne soit fait aucun bruit pouvant nuire au repos et la tranquillité des autres occupants.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des ordures et déchets industriels qui ne devront pas être déposés dans les boîtes à ordures communes de l'immeuble.

Le preneur laissera le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois que besoin sera.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins ou de l'administration, comme aussi en cas d'expropriation partielle ou totale, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ou de l'administration.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyers en cas de suppression de concierge s'il en existe, et ne pourra rendre le bailleur responsable des faits commis par le concierge.

XII. CHAUFFAGE

Lorsque le chauffage du local est assuré par l'installation collective de l'immeuble, le bailleur s'engage à fournir cette prestation aux dates habituelles, ou celles fixées par le syndic dans les immeubles en copropriété, sauf demande différente de la majorité des occupants, en fonction de la température extérieure.

Il s'engage à maintenir l'installation en bon état de fonctionnement et à faire diligence pour réparer les conséquences de tout accident qui se produirait. Toutefois, aucune indemnité ne sera versée au preneur, ni aucune réduction de loyer ne lui sera consentie, si le bailleur se

trouve dans l'impossibilité d'assurer le chauffage partiellement ou totalement, réglementation administrative interdisant l'usage du combustible, disette de celui-ci, manque d'eau, état de guerre ou température anormalement rigoureuse). Il en sera de même pour le service de l'eau chaude qui, en principe, fonctionnera toute l'année.

XIII. ASSURANCE

Le preneur s'assurera à ses frais contre l'incendie, les explosions, le matériel, le mobilier, les risques locatifs, le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris de glaces, vitres et vitrages, le tout auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant un établissement en France, et de justifier à toute réquisition de l'acquit des primes et cotisations. Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, les locataires de l'immeuble ou les voisins, des surprimes d'assurances celui-ci s'engage à les supporter ou à les rembourser. Le preneur ne devra faire aucune réclamation au bailleur en cas de vol et de tentative de vol dans les lieux

loués, le bailleur ne prenant aucun engagement en ce qui concerne la surveillance de l'immeuble.

XIV. TOLERANCE

Aucun fait de tolérance du bailleur quelqu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation qui incombe au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages à moins du consentement express et par écrit du bailleur.

XV. CONGE ET VISITES DES LIEUX

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures, et de quatorze heures à vingt heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et laisser afficher à tel endroit qui conviendrait au bailleur la remise en location ou la mise en vente des locaux.

Le preneur ne pourra déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 Euros)** que le preneur paiera au domicile du bailleur ou de son représentant, à terme échoir, en quatre paiements égaux aux époques ordinaires de l'année, et pour la première fois le **1^{er} novembre 2010**.

Le preneur remboursera en sus de ce loyer sa quote part des taxes et prestations de l'immeuble suivant décompte qui lui sera adressé lors de chaque régularisation des charges.

A cet effet, le preneur versera en même temps que le loyer une provision sur charges fixée à **MILLE HUIT CENTS SOIXANTE SIX EUROS (1.866 Euros)** par trimestre, qui sera réajustée en fonction des dépenses constatées : les charges et les taxes locatives, le droit au bail (ou toute autre taxe venant à le remplacer) et sa quote part de la taxe additionnelle pour l'A.N.A.H., au cas où ceux-ci seraient perçus.

REVISION DU LOYER

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement ; il sera révisé au début des autres périodes, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Le loyer sera susceptible d'augmenter proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE ou à tout autre indice qui lui serait substitué par voie légale ou réglementaire.

Les parties conviennent de choisir pour indice le dernier paru au jour de la signature du bail, l'indice de base étant celui du **premier trimestre 2010 soit 1508.** ✓

Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur versera lors de la signature des présentes une somme de **HUIT MILLE SEPT CENTS CINQUANTE EUROS (8.750 Euros)** représentant trois mois de loyer en principal, non productrice d'intérêts.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourra être redevable au bailleur.

Ce dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision du loyer, de façon à toujours représenter trois mois de loyer en principal.

En cas de résiliation du bail pour non exécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts, nonobstant tout autre.

CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % du montant de la somme due (et d'un minimum de 382 Euros) pour couvrir le paiement des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément stipulé 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, ce bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, et ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures. Dans ce cas, le dépôt de garantie restera 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. En cas de paiement par chèque ou prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance.

La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

En cas de faillite ou liquidation judiciaire du preneur, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents et de leur suite, il est fait élection de domicile par le bailleur au siège de son gérant, le Cabinet PAUL GABET, par le preneur dans les lieux loués.

Fait en **cinq** exemplaires à PARIS, le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

