

## " BAIL COMMERCIAL "

### ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur MURAT Jean ayant pour mandataire La Société ATRIUM GESTION, Société Anonyme au capital de 92.000 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° B 632 015 503, dont le Siège Social est 4, rue d'Argenson 75008 PARIS, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Anthony CARLE, dûment habilité à l'effet des présentes.

### CI-APRES DENOMMES - " LE BAILLEUR "

#### D'UNE PART,

ET,

LINA SARL au Capital de 8.000 €, dont le siège social est 6 rue des FAVORITES 75015 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro R.C.S. PARIS B 449 626 647, représentée par Madame VILLAN Natacha, née le 26 Avril 1973 à CRETEIL (94), de nationalité Française, gérante, dûment habilité à l'effet des présentes.

### CI-APRES DENOMMES - "LE PRENEUR"

#### D'AUTRE PART,

Lesquels ont convenu ce qui suit :

Le "BAILLEUR" donne par les présentes à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, pour la durée et sous les charges et conditions ci-après indiquées.

Au "PRENEUR", susnommé, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis

A SAVOIR :

Désignation Générale de l'Immeuble :

Un immeuble sis

23 rue MAUBEUGE 75009 PARIS.

Il est ici précisé que l'accès par la porte cochère de l'immeuble est filtré par un interphone. Cette porte devra rester fermée en permanence.



Désignation des Biens Loués :

Un ensemble de locaux à usage commercial à l'exclusion de toute habitation situé dans l'immeuble ci-dessus indiqué :

- Au rez-de-chaussée sur rue une Boutique d'une superficie de 63 m2 environ avec grande vitrine lot 105 comprenant :  
Grande pièce principale au rdc, sous-sol communiquant de 20 m2 environ comprenant : coin cuisine, wc avec lave-mains.

Tel que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue de conclure le présent bail.

CLAUSE TRAVAUX AVEC MODIFICATION DE LOYER

Il sera accordé à la Société LINA une franchise de un mois de loyer hors charges pour la réfection en peinture de la boutique.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le QUINZE MAI DEUX MILLE HUIT (15/5/2008) pour se terminer neuf ans plus tard, à date anniversaire.

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

Le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale en observant un préavis de SIX MOIS. A défaut du respect d'un tel préavis, le bail sera automatiquement reconduit pour trois ans.

Le BAILLEUR aura la même faculté dans les termes et sous les conditions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code en cas de reconstruction ou de surélévation de l'immeuble existant, comme encore dans le cas de travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage de

SOINS ESTHETIQUES, VENTES DE PRODUITS COSMETIQUES, BRONZAGE UVA ET ONGLERIES.

Ils ne pourront servir à aucun autre usage, étant entendu que le BAILLEUR ne conférant au PRENEUR aucune exclusivité se réserve le droit de louer tous autres boutiques ou locaux dont il serait propriétaire dans l'immeuble pour toute utilisation commerciale industrielle ou artisanale, même similaire.

Le PRENEUR ne saurait se prévaloir de quelque graphisme ou inscription que ce soit figurant sur sa façade, pour justifier d'un changement d'activité ou de la création d'une activité connexe, même si ledit graphisme ou inscription figurait sur tout document administratif ayant reçu l'approbation du

LB

N

ledit graphisme ou inscription figurait sur tout document administratif ayant reçu l'approbation du bailleur (imprimés de Permis de Construire pour modification de la façade notamment).

### CHARGES ET CONDITIONS

Le Présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens, dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR et indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, de l'usage, des règlements sanitaires, des règlements de police, des règlements de voirie, du règlement de copropriété s'appliquant à l'immeuble dont dépendent les lieux loués, qu'il devra également supporter, savoir :

#### 1° - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune mise en état ni réparation de la part du BAILLEUR ni à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge.

Le PRENEUR ne pourra non plus faire au bailleur aucune réclamation quelconque pour vices de construction, dégradation, voiries insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués en bon état de réparation de toute nature, ainsi qu'il sera dit sous le titre "ENTRETIEN-REPARATION".

Un état contradictoire des lieux sera donc dressé en fin de location à frais partagés entre les parties.

#### 2° - ENTRETIEN - REPARATIONS

a) Le PRENEUR sera tenu de faire effectuer toutes les réparations nécessitées par l'état des lieux, à l'exception de l'article 606 du Code Civil qui seraient nécessaires audits locaux pendant le cours du bail, et celles rendues nécessaires par les dégradations provenant de son fait, tant dans les lieux loués que dans les parties communes.

b) Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués de façon constante et les rendre en fin de jouissance en parfait état de réparations locatives et d'entretien de toute nature.

Les fermetures extérieures et intérieures devront être entretenues en bon état de fonctionnement, graissage et réparation par le PRENEUR, sans que le BAILLEUR ait à intervenir pour quelque cause que ce soit, les vitrages étant également entretenus à ses frais par le PRENEUR qui ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR à raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant d'un mauvais entretien ou d'un mauvais usage desdits vitrages et fermetures.

A défaut du respect des obligations résultant pour le PRENEUR des paragraphes a et b ci-dessus, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et faire réaliser les travaux par une entreprise de son choix au frais du PRENEUR, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse adressée audit PRENEUR par le BAILLEUR.

c) Le PRENEUR devra détruire à ses frais, dès leur apparition les insectes, rongeurs et parasites, sans que le BAILLEUR puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

### 3° - OCCUPATION - JOUISSANCE

a) Le PRENEUR ne pourra apposer de panneaux d'identification ou enseignes commerciales, que dans le respect des règles administratives ou de police, et après autorisation du BAILLEUR.

b) Le PRENEUR devra tenir les lieux loués constamment garnis d'objets mobiliers, matériels, pour pouvoir répondre, en tout temps du loyer principal et de ses accessoires ainsi que de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

c) Le PRENEUR ne devra pas changer la destination des lieux loués, telle qu'indiquée ci-dessus.

Les lieux loués devront constamment être en état de répondre à leur fonction commerciale susdite, sauf fermeture d'usage.

d) Le PRENEUR devra jouir des locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement par écrit le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués, faute de quoi il sera responsable de toutes les suites éventuelles résultant de l'inobservation de cette prescription.

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et des ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au bon aspect à la tranquillité et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il est précisé à ce sujet que compte tenu de l'activité exercée par le PRENEUR, celui-ci s'engage à tout mettre en œuvre pour que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par des bruits.

En cas de réclamation tant par des locataires que par des tiers, le PRENEUR fera son affaire personnelle sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée, de toute indemnisation de préjudice ou de mise en conformité avec les normes phoniques comme il est indiqué au paragraphes e et f ci-après.

e) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra se conformer rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Le PRENEUR s'interdit toute surcharge des planchers.

Il devra prendre toutes précautions et assurera toutes responsabilités à ce sujet.

f) Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire aux autres locataires ou copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les lieux loués. Il devra veiller à la tranquillité de l'immeuble dans lesquels se trouvent les locaux loués, le bon ordre, la propreté ou le service, et notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les voisins ou autres locataires.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, celles-ci devant toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

CB m

g) Il devra supporter, à partir du jour de l'entrée en jouissance des lieux loués, toutes les charges de ville et de police et se soumettre à tous règlements en vigueur, et spécialement aux règles de sa profession.

h) Il devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR sera amené à faire faire ou à laisser faire dans l'immeuble, tous bouchements de vides, de cours et courettes, jours de souffrance dans les murs mitoyens et toutes constructions voisines pouvant diminuer le jour et la vue ainsi que tous travaux d'amélioration, transformation et constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait convenable qu'il serait tenu de faire exécuter, leur durée excédât elle quarante jours.

Il en sera de même chaque fois qu'un trouble sera le fait de la loi ou de l'autorité administrative.

i) Il devra souffrir également toutes les sujétions découlant des travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer pour l'aménagement de tous autres locaux situés dans l'immeuble.

j) De même, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone etc... sauf en cas de faute grave du BAILLEUR ou de son mandataire.

#### 4° - AMELIORATIONS - ADDITIONS

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou modification au gros œuvre, percement de murs, suppression de cloisons ou autres sans les autorisations administratives éventuelles nécessaires et sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR.

Ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du PRENEUR sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR.

Toutes les modifications qui auront été apportées ainsi au gros œuvre resteront acquises sans indemnité à la fin du bail et ses renouvellements ou prorogations au BAILLEUR.

#### 5° - RESPONSABILITE

a) Le PRENEUR devra prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels que soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudières, conduits de fumées ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc...) dont la réparation si besoin incombe au PRENEUR.

b) Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes des concierges, s'il en existe, et généralement des troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances des immeubles. En conséquence, le PRENEUR renonce à exercer contre le BAILLEUR toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code Civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison, s'il en existe.

- En cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.

- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...
- Dans le cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus.

Toutefois, il conservera son droit à recours contre toutes personnes physiques ou morales responsables de dommages qui pourraient être causés à l'occasion de ses activités, en dehors du BAILLEUR le cas de malveillance excepté.

#### 6° - VISITE DES LIEUX

a) Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile.

Cette visite s'effectuera après accord pris avec le PRENEUR.

Il devra également laisser faire effectuer tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

b) Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant une période de SIX MOIS précédant la date effective du départ du PRENEUR, de souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

#### 7° - CESSIONS - SOUS-LOCATIONS

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, mais en totalité seulement et à la condition d'avoir obtenu au préalable l'agrément de son successeur par le BAILLEUR et par écrit.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR dans les huit jours suivant l'enregistrement, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

CS

W

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas sous louer les locaux en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, à peine de résiliation pure et simple des présentes.

### 8° - IMPOTS

Le PRENEUR sera tenu d'acquitter :

Ses contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, l'impôt foncier ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres de toutes natures et sous quelque forme que ce soit, et augmentations pouvant être ultérieurement créées à la charge des locataires, notamment la taxe sur les bureaux en région parisienne.

### 9° - CHARGES

Seront à la charge du PRENEUR les différentes fournitures et prestations énumérées à l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948, modifié par le Décret 59-1029 du 31 Août 1959, et d'une façon générale, toutes autres fournitures et prestations quelles qu'elles soient.

Il devra notamment rembourser au BAILLEUR la quote-part à la charge des lieux loués aux prestations communes, taxes locatives, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations des immeubles dont dépendent les lieux loués, et notamment tous frais concernant l'entretien de l'ascenseur, cours et jardins, ainsi que tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes.

De même, il devra rembourser la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté aux immeubles dont dépendent les lieux loués, tels que gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, etc... (le tout s'il en existe)

Le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet et que le loyer soit net de toutes charges locatives ou de charges de fonctionnement d'immeuble à l'exception des honoraires du mandataire qui resteront à la charge du BAILLEUR. Une provision pour charges sera réglée en même temps que chaque terme du loyer trimestriel, d'un montant de **MILLE EUROS (1.000 Euros)** par an, la régularisation étant faite une fois par an.

### 10° - ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu de contracter, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant contre les risques d'incendie et d'explosion le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que le recours des voisins et des tiers, le dégât des eaux et le bris de glaces.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

CB  
an

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part et en tout état de cause lors de son entrée dans les lieux.

Il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'assemblée plénière des compagnies et des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Le PRENEUR devra déclarer sous quarante huit heures à l'assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

En outre, au cas où les lieux loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie dont le BAILLEUR serait non tenu pour responsable, le PRENEUR ne pourra de convention expresse réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au BAILLEUR par la Compagnie d'assurance pour les dommages causés au PRENEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours et action quelconque contre le BAILLEUR du fait de dommages matériels et immatériels de toute nature, notamment de la perte totale de la valeur vénale du fonds de commerce, des pertes d'exploitation de la privation de jouissance ... concernant les lieux désignés au présent bail.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes et en tout cas de garantir le BAILLEUR contre toute réclamation.

Enfin, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part d'assurance de l'immeuble multirisque complète au prorata de la surface louée par rapport à la surface totale privative de l'immeuble.

#### 11° - DESTRUCTION TOTALE

En cas de destruction de l'immeuble par suite d'incendie ou tout autre événement et de reconstruction, le PRENEUR aura droit de préférence lors de la mise en location des locaux reconstruits.

#### 12° - MODIFICATION DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de signifier au BAILLEUR, en cas de modification des statuts de la Société preneuse : transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de Siège Social, et ce dans le mois où la modification est intervenue, à peine de tous dommages-intérêts.

#### 13° - LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

#### LOYER

Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties, de la conclusion du contrat.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer principal annuel hors taxe fixé à la date du QUINZE MAI DEUX MIL HUIT (15/5/2008) à la somme de VINGT DEUX MILLE EUROS (22.000 Euros) que le PRENEUR s'engage à payer à terme d'avance au BAILLEUR, en

CB W



quatre termes égaux, le premier jour de chaque trimestre civil, le premier règlement correspondant à la période courue entre la date de prise d'effet du bail et le dernier jour du trimestre civil correspondant.

**Cette présente location est assujettie à la C.R.L. (2,5 %) récupérable à 50 %.**

Le PRENEUR devant également rembourser au BAILLEUR tous autres droits ou taxes qui s'y substitueraient.

#### **14° - VARIATION DU LOYER**

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

Le loyer stipulé ci-dessus sera indexé chaque année à la date anniversaire du bail sur la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette augmentation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune notification ou demande préalable.

L'indice de référence sera celui du 4<sup>EME</sup> trimestre 2007, soit 1474. Le réajustement se fera sur la base de même trimestre par rapport à la date d'effet de l'indexation.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute publication de l'indice retenu qui serait assuré par un tel organisme public ou privé des statistiques, choisi par elles d'un commun accord, ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce de PARIS, sans qu'autant le paiement des loyers soit interrompu.

#### **15° - INDEMNITE**

Le non paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera de plein droit et après une mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux de UN POUR CENT par mois à compter de la date d'échéance, le montant de la quittance étant, en outre, majoré des frais de procédure le cas échéant, le tout sans préjudice pour le BAILLEUR de la possibilité de faire jouer à sa seule initiative la clause résolutoire ci-après.

#### **LIEU DE PAIEMENT**

Les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque.

#### **16° - DEPOT DE GARANTIE**

Pour sûreté et garantie de l'exécution de toute obligation du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé à l'instant même au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS € (5.500 Euros) représentant TROIS MOIS de loyers hors taxe, à titre de dépôt de garantie.

 

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature que ce soit que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera pas productrice d'intérêts.

Dans le cas de résiliation de bail pour inexécution de ces conditions ou pour tout cause quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre des premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera augmentée dans la même proportion afin que la somme consignée soit toujours égale à TROIS MOIS de loyer en principal.

#### 17° - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, exécutoire par provision et sans cause nonobstant opposition ou appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de résiliation, le dépôt de garantie dont il sera question ci-dessus demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

#### 18° - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires afférents au présent bail seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

#### 19° - ELECTION DE DOMICILE

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

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES A PARIS LE 13 Mai 2008

LE PRENEUR

*lu chappout*

*[Signature]*

LE BAILLEUR

*lu chappout*  
 ADMINISTRATEUR DE BIENS  
 4, rue d'Argenson 75008 PARIS  
 S.A. au capital de 92.000 €  
 R.C. Paris 082 018 509  
 TEL : 01 46 32 25 00 / FAX : 01 46 32 25 01 04