

BOUTIQUE

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière dénommée « H.L.A »

Représenté à l'effet des présentes par le Cabinet WAINSTOK IMMOBILIER,
dont le siège social est à PARIS 8ème, 5 rue Troillard
immatriculé au R.C.S. sous le numéro B 403 315 948, titulaire de la carte de gestion n° G 4057
délivrée par la Préfecture de police de Paris.
Lui même représenté par Monsieur Walter WAINSTOK

ET

La Société dénommée BOYS BAZAAR
Société dont le siège social est situé au 5 rue Sainte Croix de la Bretonnerie 75004 Paris
Immatriculée au RCS Paris B 399 914 035

La société est représentée par son gérant :
Monsieur TELL Frédéric
Né le 18 Mai 1962 à Compiègne (60).
Demeurant 36 rue de Verneuil 75007 PARIS

Les parties seront désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots "Bailleur", "Preneur".

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La SCI « HLA » donne à loyer à La Société BOYS BAZAAR qui accepte, les lieux ci-après désignés

DESIGNATION

DANS UN IMMEUBLE SIS A PARIS.75004. 15 rue des Archives . 6/8 Square Sainte Croix de la Bretonnerie.

LA TOTALITE DU LOT NUMERO 7 (SEPT) :

Bâtiment A, au rez de chaussée, un local numéroté sept, dite porte face dans le hall de l'escalier numéro 3
comprenant une pièce, water-closets-lavabos.
Ce lot communique avec le lot numéro 8 du niveau. La communication avec le lot numéro 6 sera supprimée.

Et les 72/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

UNE PARTIE DU LOT NUMERO 8 (HUIT) :

Bâtiment A, au rez de chaussée, un local numéroté huit, accès par le square Saint Croix de la Bretonnerie
comprenant une grande pièce.
Ce lot communique avec les lots numéro 7 et 9 du niveau.

L'autre partie du lot numéro huit sera louée à la SARL « TREJA »,

Et les 262/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LA TOTALITE DU LOT NUMERO 9 (NEUF) :

Bâtiment A, au rez de chaussée, un local numéroté neuf, accès par le square Saint Croix de la Bretonnerie
comprenant une grande pièce.
Ce lot communique avec le lot numéro 8 du niveau.

Et les 204/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

Un plan précis des lieux loués est annexé aux présentes

Tels que les dits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus amples désignations, le Preneur déclarant les biens connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives

A compter du: 01 Août 2001
Pour finir le: 31 Juillet 2010

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10,13 et 15 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de _____
CENT SOIXANTE HUIT MILLE FRANCS (168.000 Francs) _____
que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire d'avance, **PAR MOIS**
et pour la première fois le 01 Octobre 2001

REVISION DE LOYER

Ce loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

Le présent loyer sera donc révisé tous les trois ans en fonction des textes applicables et notamment des Articles 26 et 27 du Décret du 30 septembre 1953.

En outre et par application de l'article 28 du Décret du 30 septembre 1953, les parties conviennent d'une révision annuelle à l'intérieur de chaque période triennale en fonction des variations de l'indice trimestriel de base I.N.S.E.E. à la construction, soit celui du Premier trimestre 2001 :1125

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir

I - Charges

1° Rembourser au Bailleur ou à son mandataire la totalité des charges et prestations l'immeuble, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, l'impôt foncier, l'assurance de l'immeuble et autres, incombant à l'immeuble ou au propriétaire, et la totalité de la C.R.L. s'il y a lieu, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mises à la charge des locataires ou des propriétaires de manière que le Bailleur reçoive les loyers absolument nets; lesdites charges, prestations et taxes calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.
La régularisation se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du SYNDIC

2° Acquitter en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc.. selon les indicateurs de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que taxe professionnelle, sans que le Bailleur en soit responsable.

3° Le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée

II - Occupation - Jouissance

1° Le preneur ne pourra exercer dans les lieux que Achat vente de vêtements habillement accessoires de mode neuf et occasion- Décoration de la maison- vente de cassettes vidéo, vidéodisques gadgets et éditions masculines.

2° Ne pouvoir en aucun cas et sous aucun prétexte, céder, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions de bail ainsi que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du Bailleur comme il sera expliqué ci-après

Le bailleur devra être appelé dans tous les actes de cessions dans lesquels le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, et un exemplaire enregistré de chaque cession devra lui être remis, sans frais, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement aux propriétaires



De convention expresse entre les parties, au cas où le preneur serait désireux de céder son droit au présent bail en totalité à un successeur dans son propre commerce, il s'engage à faire notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte de vente de fonds de commerce comprenant la cession du droit au présent bail dans son intégralité au BAILLEUR et celui-ci pourra, dans les deux mois de cette notification faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et places du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de vente. Le silence gardé par le BAILLEUR jusqu'à l'expiration du délai de deux mois devra être considéré comme un refus du BAILLEUR d'exercer son droit de préemption et donc une acceptation de la candidature proposée. Il est également convenu entre les parties que dans le cadre de l'exercice par le BAILLEUR de son droit de préemption, il pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

LE PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement le droit de préemption du BAILLEUR à peine de nullité de la cession faite en contravention de la présente clause à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble.

Il est ici expliqué que ce droit de préemption du BAILLEUR est une condition essentielle et déterminante du présent bail tout entier sans laquelle ledit BAILLEUR n'aurait pas contracté.

Enfin, le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, sous-louer les lieux loués en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit. Il devra les exploiter personnellement

3°- Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

III - Entretien - Travaux

1°- Prendre les lieux dans leur état actuel sans pouvoir demander au Bailleur aucune réparation d'aucune sorte; faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le Preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil. Dans le cas où un sous-sol ferait partie de la location, le Bailleur ne pourrait en aucun cas être tenu responsable des traces d'humidité, infiltrations ou même fuites d'eau qui pourraient se produire. Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du Bailleur et aux frais du Preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.

2°- Entretien réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, châteaux, descentes d'eau pluviale etc., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils sanitaires tels que W.C, chasses-d'eau, etc...les garantir contre la gelée.

S'il existe des conduits de cheminées, le Preneur déclare faire son affaire personnelle des éventuelles tubages nécessaires pour son activité et s'engage à les utiliser conformément à la législation en vigueur au regard des autorisations des services sanitaires ou même de la copropriété.

Entretien, 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.

3°- Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons etc..., sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires resteront à la charge du Preneur. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

4°- 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.

5°- Le Preneur s'engage à repeindre sa devanture tous les cinq ans si besoin est. Dans le cas d'inexécution, le Bailleur pourra faire faire ces travaux à la charge du Preneur.

6°- 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 nécessaire, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée excéda-t-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

7°- S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

8°- Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant

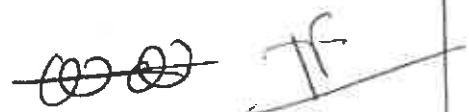


IV- Responsabilité - Recours

- 1°- S'assurer, valeur coût de la reconstruction à neuf, contre les bris de glaces, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surcharges d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 2°- Prévenir Immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- 3°- Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et contre son assurance ou encore contre l'assurance de l'immeuble :
 - a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués.
 - b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ;
 - c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire
 - e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;
 - f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur ;
 - g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égoûts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou et tous autres dégâts ;
 - h) Tolérances : une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

V Règlement d'Immeuble

- 1° S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble. N'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. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le Bailleur ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.
- 2°- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
- 3°- Donner accès dans les lieux loués, au Bailleur, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.
- 4°- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge. En cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 5°- Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.
- 6°- Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en 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 génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.
- 7°- Au cas où le preneur serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges et de tous accessoires, il devra l'ensemble des frais exposés par le propriétaire y compris le droit proportionnel article 12 du tarif de l'Huissier de Justice, ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et éventuellement ceux de son avoué à la Cour.
- 8°- En ce qui concerne l'électricité il devra demander le branchement de l'installation électrique mise en conformité. A ce sujet, le Preneur ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'E D F pour effectuer ce branchement, pour réclamer auprès du Bailleur une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.



CLAUSE PENALE

A défaut de paiement à son échéance d'une seule mensualité de loyer et sans qu'aucune mise en demeure d'aucune sorte ne soit faite, le montant sera augmenté d'une somme forfaitaire de 4% de la somme due et de plus, jusqu'au paiement définitif des sommes dues, un intérêt mensuel de 1.5% de celle-ci s'y ajoutera, tout mois commencé étant dû en entier.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse au Bailleur ou à son représentant, à la signature des présentes la somme de : -----

QUARANTE DEUX MILLE FRANCS (42.000 Francs)-----

correspondant à trois mois de loyer qui ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

DONT QUITTANCE.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoire à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient 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 décès du Preneur, il y a solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution du bail.

CONDITIONS PARTICULIERES

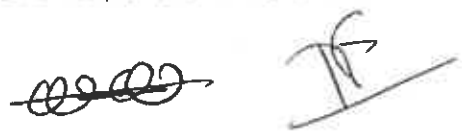
1. Le lot numéro huit est pariellement loué à la société TREJA. En cas de résiliation du bail par la société TREJA ou tout successeur, la société BOYS BAZAAR ou tout successeur s'engage irrévocablement à relouer cette partie du lot huit dans les conditions du bail au moment de la résiliation et ce pour quelque raisons que ce soit. A cet effet, les travaux de démolition du mur séparatif et de remise en état seront partagés par moitié entre la société ayant résilié le bail et le locataire du lot huit au moment de la résiliation. Cette convention est une condition essentielle de la signature des présentes sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, cette partie du lot huit n'étant pas louable indépendamment du lot huit.
2. Le preneur accepte que tout travaux de plomberie soit réalisés dans les lieux loués afin de permettre l'installation de sanitaires dans les autres lots, propriété de la SCI HLA, étant entendu que lesdits travaux de plomberie seront à la charge du Bailleur.
3. La construction du mur séparatif entre les lots six et sept est à la charge du Bailleur

FRAIS

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

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de PARIS



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
- Le Bailleur : En son siège social.
- Le Preneur : Dans les lieux loués.

Fait en deux exemplaires originaux, plus une annexe (Plan).

A Paris, le samedi 28 juillet 2001

Monsieur Walter WAINSTON

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation de bail »

Bon pour acceptation de bail
IMMOBILIER
rue Treillard
75008 PARIS
01 42 71 94 00
01 42 71 94 00

Monsieur TELL Frédéric

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation de bail »

Bon pour acceptation de bail

BOYER EAVAN
SARL au Capital de 200.000 F
5, RUE ST CROIX DE LA BRETONNERIE
38, RUE ST CROIX DE LA BRETONNERIE
75004 PARIS
Tél. 01 42 71 94 00 / 01 42 71 94 00
SIRET : 398 814 035 00315 - APE 6829 Z

TELL

Boutique

RENOUVELLEMENT DE CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière « H.L.A. »
Domiciliée 17 rue du Marechal-Vaillant
94130 Nogent Sur Marne

Représentée à l'effet des présentes par le Cabinet WAINSTOK IMMOBILIER,
Dont le siège social est à Paris 8ème, 5 rue Treilhard,
Immatriculé au R.C.S. sous le n° B 403 315 948, titulaire de la carte de gestion n° G 4057, délivrée
par la Préfecture de Police de Paris.

LUI MEME REPRESENTE PAR M. WAINSTOK

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "LE BAILLEUR",

D'UNE PART,

Et,

La SARL « COM OUT DEVELOPPEMENT »,
Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 433 447 935,
Ayant son siège social 6 square Sainte Croix de la Bretonnerie 75004 Paris.
Au capital de 7.622,00 euros.
Représentée par son gérant Monsieur Manuel SOTO,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement au renouvellement du bail commercial faisant l'objet des présentes ont
exposé ce qui suit :

Suivant acte en date du 28 juillet 2001, la SCI « H.L.A. » a fait bail et donné à loyer à la Société « BOY'S BAZAAR », divers locaux dépendant d'un immeuble sis 15 rue des Archives et 6/8 Square Sainte Croix de la Bretonnerie, 75004 Paris, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant pris effet à compter du 1^{er} aout 2001 pour se terminer le 31 juillet 2010.

Sous réserve du droit unilatéral du preneur de mettre fin au dit bail à l'échéance de chacune des périodes triennales intermédiaires de la durée de sa validité, à charge pour lui d'en aviser le bailleur par exploit d'Huissier, au moins six mois à l'avance.

Ce bail a été consenti et accepté, entre autres charges et obligations, moyennant le paiement d'un loyer annuel hors charges, hors taxes, en principal de 25.611,44 € (vingt cinq mille six cent onze euros et 44 centimes)

Le dépôt destiné à garantir la bonne exécution par le preneur des charges et obligations du bail s'élevait au jour du dit bail à la somme de 6.402,86 € (six mille quatre cent deux euros et 86 centimes)

Par acte à effet du 1^{er} janvier 2004, la société « BOY'S BAZAAR » cédait son fonds de commerce à la Société « COM OUT DEVELOPPEMENT »

Par suite de la concrétisation des révisions du montant du loyer, le montant du dernier loyer révisé a été fixé à la somme de 34.216,80 euros (trente quatre mille deux cent seize euros et 80 centimes)

Le montant du dépôt de garantie a été porté à la somme de 8.554,10 € (huit mille cinq cent cinquante quatre euros et 10 centimes)

Les parties s'étant rapprochées et étant parvenues à un accord sur les modalités de renouvellement du bail sus visé venu à échéance, il a été convenu et arrêté ce qui suit:

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, et en renouvellement du bail conclu en date du 28 juillet 2001, visé dans l'exposé qui précède, le bailleur fait de nouveau bail et donne à loyer à la Société « COM OUT DEVELOPPEMENT », preneur qui accepte les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis :

15 rue des Archives, 6/8 Square Sainte Croix de la Bretonnerie 75004 Paris

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux donnés à bail se composent comme suit :

LA TOTALITE DU LOT NUMERO 7 (SEPT) :

Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local numéroté sept, dite porte face dans le hall de l'escalier numéro 3 comprenant une pièce, water-closets-lavabos.

Ce lot communique avec le lot numéro 8 du niveau. La communication avec le lot numéro 6 sera supprimée
Et les 72.10 000èmes des parties communes générales de l'immeuble

UNE PARTIE DU LOT NUMERO 8 (HUIT) :

Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local numéroté huit, accès par le Square Sainte Croix de la Bretonnerie comprenant une grande pièce

Ce lot communique avec les lots numéro 7 et 9 du niveau

L'autre partie du lot numéro huit est louée à la Société « ROYAL SUSHI »
Et les 262.10 000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LA TOTALITE DU LOT NUMERO 9 (NEUF) :

Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local numéroté neuf, accès par le square Saint Croix de la Bretonnerie comprenant une grande pièce.

Ce lot communique avec le lot numéro 8 du niveau.

Et les 204.10 000èmes des parties communes générales de l'immeuble

Un plan précis des lieux loués est annexé aux présentes

Et tels que lesdits biens et droits existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

Le Preneur déclarant les parfaitement connaître pour les occuper actuellement.

ACTIVITE :

Achat, vente de vêtements, habillement accessoires de mode neuf et occasion, décoration de la maison, vente de cassettes vidéo, vidéodisques gadgets et éditions masculines

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES à compter du 1^{er} Aout 2010 pour se terminer le 31 Juillet 2019.

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant pour le preneur le paiement d'un loyer annuel hors charges, hors taxes, en principal de 34.330,80 euros (trente quatre mille trois cent trente euros et 80 centimes) payable mensuellement par termes d'avance.

RÉVISION DE LOYER

Ce loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite:

Le présent loyer sera donc révisé tous les trois ans en fonction des textes applicables et notamment des Articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce.

En outre et par application de l'article L. 145-39 du Code de Commerce, les parties conviennent d'une indexation annuelle à l'intérieur de chaque période triennale en fonction des variations de l'indice trimestriel de base I.N.S.E.E. à la construction, soit celui du **premier Trimestre 2010:1508**.

Si pour une raison quelconque, cet indice devenait inapplicable ou venait à disparaître, il serait immédiatement remplacé par un indice équivalent choisi à l'amiable, soit par arbitrage. A défaut d'accord, les parties s'en remettraient à la décision du Tribunal de Grande Instance.

Cette clause d'indexation conventionnelle constitue un motif déterminant au présent contrat sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoire à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient 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 décès du Preneur, il y a solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution du bail.

DESTINATION - CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions des présentes, et aux charges, clauses et conditions non modifiées contenues dans le bail en date du 31 juillet 2001 sus visé, qui garderont pendant la durée du présent bail, leur plein et entier effet, sans qu'il soit besoin de les reproduire au présent acte, ainsi que les parties conviennent d'un commun accord.

DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur s'engage à verser au bailleur à première demande la somme de 28,50 € (vingt huit euros et 50 centimes) à titre de complément de dépôt de garantie, qui ajoutée à celle de 8.554,10 € (huit mille cinq cent cinquante quatre euros et 10 centimes) déjà versée par le preneur forme au total la somme de 8.582,60 € (huit mille cinq cent quatre vingt deux euros et 60 centimes) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme ne sera pas imputable sur les derniers mois de loyers ou charges dus par le preneur, et ne portera pas d'intérêt.

DECLARATIONS DU BAILLEUR

Les déclarations du Bailleur sur les risques et catastrophes naturelles en application des dispositions du Code de l'environnement sont annexées aux présentes

FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, et notamment le coût de l'établissement des avenants de révision triennale de loyer seront à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection du domicile, à savoir :
Le preneur dans les lieux loués,
Le bailleur, au siège social de son mandataire

FAIT ET SIGNE EN DOUBLE EXEMPLAIRES,

A PARIS LE. 13 septembre 2010

M. M. SOTO

M. M. Soto
Lu et approuvé

M. W. WAINSTOK
WALTER WAINSTOK
IMMOBILIER
5, rue Friedland
75008 PARIS
01 42 62 63 00
01 42 62 63 00
01 42 62 63 00

Page 5 sur 5

