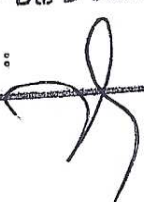


456 F  
100 F

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE  
 DE PARIS 14<sup>e</sup> ARR. LE 02 AVR. 1999  
 DE PETIT-MONTROUCE  
 F° 6/2 BORD. 59 n°4  
 REÇU [ - Dts DE TIMBRE  
 - Dts D'ENREG<sup>t</sup>. *Quatre cent cinquante six francs*  
*Cent francs*  
 SIGNATURE: 

IMMEUBLE: 109 rue Manin  
 75019 PARIS  
 Location n°: 1  
 Durée: *six ans* 9 ans  
 A compter du: 2 Janvier 1999

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur PLISSON Frédéric, né le 16 Décembre 1961 à PARIS, demeurant à NICE (06100), Tampico La Fariogoule, 74 avenue Gernuchi,

et

d'une part,

la S.A.R.L. INSTITUT MANIN, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100 000,00 Frs (CENT MILLE FRANCS), dont le siège social est fixé à PARIS (75019) 109 rue Manin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 421 477 308, et représentée par sa gérante, Mlle LOHIER Anne, demeurant à PARIS (75019) 180 boulevard de la Villette,

d'autre part,

Les parties ci-dessus désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots "BAILLEUR et PRENEUR"

*AL FP*

## IL EST RAPPELE CE QUI SUI T :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS, du 1er juillet 1990, Monsieur Frédéric P L I S S O N, demeurant à NICE (06100) Résidence Tempico la Fariogoule - 74, avenue Gernuschi, a donné à titre de bail commercial, conformément aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et des textes qui les ont modifiées, à Madame Liliane DAUDIN, les biens et droits immobiliers dont il s'agit.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui a commencé à courir le 1er juillet 1990 et moyennant un loyer initial fixé à 44 400,00 Frs (QUARANTE QUATRE MILLE QUATRE CENTS FRANCS) par an, stipulé payable mensuellement et à terme échu.

Par acte sous seing privé, en date, à PARIS, du 11 janvier 1999, enregistré à la Recette de Paris 19ème, le 14 janvier 1999, bordereau 11/1, Madame Liliane DAUDIN, a cédé son droit au bail à la S.A.R.L. INSTITUT MANIN.

Dans l'acte de cession, article 12, les parties ont rappelé que le bailleur, par lettres du 9 et 21 Décembre 1998, s'est engagé à consentir au cessionnaire un nouveau bail pour une durée de 9 ans à compter de l'entrée en jouissance, aux conditions nouvelles suivantes :

- . exercice du commerce de centre de soins esthétiques et activités annexes
- . loyer annuel de 54 000 Frs H.T. & H.C. (HORS TAXES ET HORS CHARGES)

En conséquence, les parties ont décidé de résilier amiablement et par anticipation le bail susénoncé du 1er juillet 1990; lequel est remplacé par les dispositions ci-après avec effet au 02 janvier 1999.

Etant précisé qu'en raison de ce nouveau bail, le bailleur dispense expressément le nouveau preneur d'avoir à lui signifier la cession du 11 janvier 1999 selon les modalités de l'article 1690 du Code Civil.

**Les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit :**

Monsieur P L I S S O N Frédéric,

fait bail et donne à loyer à : S.A.R.L. INSTITUT MANIN,

qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis : 109 rue Manin - 75019 PARIS,

### DESIGNATION

A PARIS 19ème, 109 rue Manin, une boutique au rez-de-chaussée, à l'extrémité gauche de la façade sur rue, et ses dépendances comprenant une salle à manger sur rue, une chambre et une cuisine sur cour, un cabinet de débarras et dans la cour de gauche, un WC, au sous-sol une cave.

ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir le 02/01/1999 pour se terminer le 01/01/2008.

à la volonté exclusive du preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des premières périodes triennales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.



## DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'activité de : PARFUMERIE ET SOINS DE BEAUTE.

et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

à l'exclusion de toutes activités contraires à la moralité et aux bonnes moeurs, contraires au règlement de copropriété, contraires à la réglementation administrative, étant précisé à ce sujet que toutes démarches nécessaires à l'exploitation de tel commerce serait à la charge exclusive et particulière des preneurs sans que le bailleurs en soient inquiétés de près ou de loin.

Sont exclues également toutes activités qui généreraient des troubles aux autres résidents de l'immeuble et ne respectant pas la destination bourgeoise de l'immeuble (types : Sex-shop, Friterie, Débit de boissons licence IV, Croissanterie, Poissonnerie).

Etant entendu que le bailleur, ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous les autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le preneur.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble ; elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué ou s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés.

### I.- Occupation - Jouissance

- 1° De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie ; de ne pouvoir domicilier ni héberger de tiers, même à titre gratuit.  
De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du bailleur ou lui dûment appelé, à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.  
Un original dûment enregistré sera remis au bailleur aux frais du preneur pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.  
Dans le cas où la cession ou l'apport seraient faits 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.  
De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 2° De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail. De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.
- 3° De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition.
- 4° De notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou toute mise en gérance libre du fonds de commerce pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.  
En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil était nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.



## II. - Entretien - Travaux - Réparations

- 5° De prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations.  
De ne pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail ou de sa prorogation, des réparations, transformations, ou additions de quelque nature qu'elles soient, mêmes rendues nécessaires par la force majeure.  
De réparer ou de remplacer notamment les portes d'entrée, croisées et volets.  
D'effectuer personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du bailleur, en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du preneur ou pour toute autre cause y compris le cas de force majeure.  
De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le bailleur ne sera par suite tenu que des grosses réparations, prévues à l'article 606 du Code civil, qui seules restent à sa charge à l'exception toutefois de l'hypothèse, visée ci-dessus, des travaux exigés pour la continuation des activités du preneur.  
Le preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toute modification à faire aux conduits de fumée mis à disposition et les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.
- 6° D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- 7° De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chénaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc., qui pourraient intéresser les lieux loués.
- 8° De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur.  
De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le preneur aurait pu apporter aux biens loués.  
Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur.
- 9° De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets ou tapis d'escalier, au gré du bailleur, sans indemnité ni recours.
- 10° De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.  
De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.  
De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à la réglementation en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.  
De justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.  
De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 11° De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués dans l'immeuble quels qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.  
De supporter dans les mêmes conditions les surélévations, affouillements ou nouvelles constructions que le bailleur ferait exécuter à l'immeuble. De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le bailleur sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.  
De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en



particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

- 12° De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.  
De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.  
Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 13° De ne pouvoir rendre le bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.
- 14° De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble.  
De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le preneur, qui détient les clés des locaux loués.
- 15° De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.

### III. - Responsabilité - Recours

- 16° De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours de voisins ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables, et de justifier au bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.  
De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant au syndicat des copropriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.
- 17° De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- 18° De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur:
- En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux;
  - Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le bailleur;
  - En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble;
  - Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au préposé de l'immeuble;
  - En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit;
  - En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques;
  - En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou tous autres installations ou équipements pour un motif quelconque;
  - Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que les troubles de jouissance en résultant; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences;
  - Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées;  
Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer;  
Le preneur devra en outre rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles.



19° Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

#### IV. - Règlement d'immeuble

- 20° De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi que tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment:
- a) De ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons;
  - b) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc.;
  - c) De ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble;
  - d) De ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel;
  - e) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que le ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970);
  - f) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice;
  - g) De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du preneur, soit par le fait de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle;
  - h) De ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble;
  - i) De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent;
  - j) De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché;
  - k) De ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément;
  - l) De veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser le monte-charge que pour l'usage auquel il est destiné;
  - m) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement;
  - n) De n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur;
  - o) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués;
  - p) De ne pouvoir suspendre des pots de fleurs, ou jardinières aux volets, garde-corps et balcons;
  - q) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur;
- 21° De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.  
Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

#### V. - Congé et visites

- 22° De 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 de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.
- 23° De ne pouvoir 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.

#### VI. - Conditions particulières

Il est entendu que la preneuse pourra apposer une enseigne lumineuse dans les formes et conditions de celle qui était en place précédemment.

#### VII. - Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de  
**54 000 FRS HT & HC (CINQUANTE QUATRE MILLE FRANCS HORS TAXES ET HORS CHARGES).**

que la preneuse s'oblige à payer au domicile du bailleur ou de son représentant en douze termes égaux tous les mois, payable à terme échu.

b  



### VIII. - Révision

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur, l'indice de référence étant 1057 du 3ème trimestre 1998

### IX. - Charges

Le preneur paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion de l'impôt foncier qui, seul, restera à la charge du bailleur.

La provision sur charges étant fixée mensuellement à **400,00 Frs (QUATRE CENT FRANCS)**.

Et ce, suivant les règles de répartition en vigueur.

Il est expressément convenu qu'en cas de mise en copropriété de l'immeuble ou de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur.

Le preneur acquittera en même temps que le loyer le droit de bail et la taxe additionnelle ou la T.V.A. ou tout autre taxe ou impôt qui leur serait substitué.

### X. CLAUSES PENALES (article 1226 et suivants du Code Civil)

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 pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

### XI. - DEPOT DE GARANTIE

La société INSTITUT MANIN, preneuse, verse ce jour entre les mains du bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance d'autant, la somme de :

- DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE NEUF FRANCS ET QUARANTE SIX CENTIMES, ci..... 2 459,46 Frs  
formant avec celle de :  
- VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENT QUARANTE FRANCS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES, ci.....24 540,54 Frs  
précédemment versée entre les mains du bailleur,  
une somme totale de  
- VINGT-SEPT MILLE FRANCS, ci.....27 000,00 Frs  
Représentant le montant du dépôt de garantie, égal à SIX (6) MOIS

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le preneur.

### XIII. - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au preneur et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux le présent 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.

*(Handwritten signatures)*

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, 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. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

#### XIV.- TOLERANCES

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.

#### XV.- MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le bailleur ou son mandataire que le preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

#### XVI.- ENREGISTREMENT - FRAIS

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

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

#### XV.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.


Le propriétaire fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

Fait en trois exemplaire(s),

à PARIS, le deux mars mil neuf cent quatre-vingt dix-neuf.

LA PRENEUSE

LE BAILLEUR

lu et approuvé  


lu et approuvé  
