



Direction territoriale Nord-Ouest

D'UNE PART

La Société dénommée **TABOULA SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 7.623 EUR, dont le siège est à PARIS 18ème arrondissement (75018), 171 rue Belliard, identifiée au SIREN sous le numéro 442524740 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par :

Monsieur Kouni EL AYEB, professionnellement domicilié à PARIS (75018), 171 rue Belliard et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes,

Agissant aux présentes en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction qu'il a acceptée ainsi qu'il en a justifié par la production d'un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, du 07 août 2011 demeuré ci-annexé au bail.

Ci-après dénommée "le **PRENEUR**".

D'AUTRE PART

LESQUELS, ès qualités ont convenu de procéder de la manière suivante, au renouvellement du bail consenti par **Paris Habitat-OPH**, anciennement dénommé OFFICE PUBLIC à la **Société TABOULA SARL**, reçu par acte sous seing privé en date du 25 juillet 2001.

BAIL

Le **BAILLEUR** fait bail à loyer, à titre de renouvellement de bail, conformément aux articles L 145 - 1 et suivants du nouveau Code de Commerce au **PRENEUR** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte.

Des locaux ci-après désignés situés à **PARIS (75018), 171, rue Belliard**, appartenant au **BAILLEUR**.

DESIGNATION

LOT NUMERO 004952

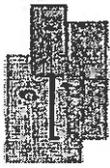
Un LOCAL d'une surface de quatre vingt quatorze mètres carrés quatre vingt onze centièmes environ (94,91 m²) à rez-de-chaussée,

Un SOUS-SOL d'une surface de soixante et un mètres carrés treize centièmes environ (61,13 m²),

PARIS HABITAT - OPH
38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01
Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05
www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

- 2/13 -

EX



**Paris
Habitat** OPH
vivre ensemble la ville

13/09/11 : 1 exp notaire
1 exp locataire

Direction territoriale Nord-Ouest

196434 01
2/HM/CB

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Compte locataire n°191133/43 – Lot 004952

L'Etablissement public à caractère industriel et commercial dénommé **Paris Habitat-OPH**, office public de l'habitat, dont le siège est à PARIS cedex 05 (75253), 21 bis, rue Claude Bernard, identifié au SIREN sous le numéro 344810825 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés PARIS, anciennement dénommé OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE PARIS, ayant son siège à PARIS (75005) 49, rue du Cardinal Lemoine,

Observation étant ici faite que le changement de siège social et de dénomination résulte, savoir :

- d'une délibération du conseil d'administration dudit office public de l'habitat en date du 6 mai 2008, numéro 2008 030,
- d'une délibération du conseil d'administration dudit office public de l'habitat en date du 27 mai 2008, numéro 2008 041.

Copie conforme desdites délibérations a été déposée au rang des minutes de Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 10 juillet 2008.

Représenté par :

Monsieur Bernard ROY, Directeur Territorial, de la Direction Territoriale Nord-Ouest de **Paris Habitat-OPH**, domicilié à PARIS (9ème) 38 rue Le Peletier,

Agissant en vertu d'une délégation de signature et de pouvoirs a lui conférée par Monsieur Pierre-René LEMAS, Directeur Général suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 11 octobre 2010.

Original de ladite délégation de signature a été déposé au rang des minutes de Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, suivant acte en date du 15 octobre 2010.

Monsieur Pierre-René LEMAS nommé dans sa fonction suivant délibération numéro 2008 076 du Conseil d'Administration, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré, en date du 2 septembre 2008 ; autorisé à déléguer sa signature suivant délibération numéro 2008 078 du Conseil d'Administration, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré, en date du 2 septembre 2008 et dont copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, en date du 11 septembre 2008.

Et ayant tous pouvoirs ainsi qu'il résulte de l'article R 421.18 du code de la construction et de l'habitation.

Ci-après dénommé "le **BAILLEUR**".
PARIS HABITAT - OPH

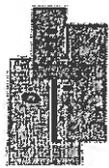
38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

- 1/13 -

EK



**Paris
Habitat** O.P.H.
vivre ensemble la ville

Direction territoriale Nord-Ouest

LOT NUMERO 004957

Un **LOGEMENT** comprenant une pièce, cuisine, d'une surface de dix mètres carrés environ (10 m²),

LOT NUMERO 004932

Un **LOGEMENT** comprenant trois pièces, dégagement, d'une surface de quarante huit mètres carrés environ (48 m²).

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître.

Le **PRENEUR** ne pourra donc demander aucune réduction du loyer ci-après fixé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ses locaux.

Les parties conviennent que lesdits locaux forment un tout indivisible.

CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques, relatifs aux risques inondation et présence en sous-sol de carrières et gypse, est annexé au présent contrat, si le local est situé dans un périmètre d'exposition délimité par le plan de prévention.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives, sous réserve de l'application de l'article 3.1 du décret n° 53 960 du 30 septembre 1953, modifié et complété par la loi n° 65 356 du 12 mai 1965, codifié sous les Articles L 145 - 1 et suivants du nouveau Code de Commerce ledit bail ayant commencé à courir le **1^{er} octobre 2010**.

Toutefois, conformément à l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale par acte extra judiciaire et avec préavis de six mois.

LOYER ET CHARGES

Le bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel hors taxe et hors charges de VINGT ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (21.664,00 EUR)**, en ce non compris le remboursement au **BAILLEUR** de tous impôts (dont le foncier), charges diverses (dont les charges communes générales de l'immeuble) et taxes, présents et à venir afférents aux lieux loués, et quel qu'en soit la nature ou le montant.

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

EK

- 3/13 -



Direction territoriale Nord-Ouest

Ledit loyer annuel est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de la facturation.

Le **PRENEUR** s'oblige à verser ce loyer annuel à la caisse du receveur du **BAILLEUR**, dans ses bureaux, à PARIS, 21 bis rue Claude Bernard, par trimestre, et par quart, d'avance, les **PREMIER JANVIER, AVRIL, JUILLET** et **OCTOBRE** de chaque année.

Le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, dans les mêmes conditions et en sus du loyer, une provision trimestrielle en couverture des charges, calculée sur la base des consommations de l'année précédente.

La régularisation sera effectuée annuellement.

Le **BAILLEUR** se réserve toutefois de demander le paiement du loyer et de toutes sommes afférentes audit bail le jour de l'échéance, par tout autre moyen.

Tout retard dans le paiement des loyers et charges porteront intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer de base est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques, base 100 au 4ème trimestre 1953, ou sur tout autre indice qui lui serait substitué.

Le loyer sera réajusté le **PREMIER OCTOBRE** de chaque année, proportionnellement à la variation constatée entre le dernier indice connu lors de la prise d'effet du bail et celui de la même période au moment de l'indexation annuelle.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ACCESSION

Tous les travaux d'aménagement, d'embellissement ou d'amélioration qui pourraient être réalisés par le **PRENEUR** resteront, en fin de bail ou en cas de résiliation du bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du **BAILLEUR** sans aucune indemnité, à moins que ce dernier ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du **PRENEUR**.

NATURE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** déclare que la présente location est faite pour l'activité de **BOULANGERIE - PATISserie - VENTE A EMPORTER**, à l'exclusion de toutes autres activités, industries ou professions, sauf application des articles 34 1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 modifié et complété par la loi n° 65 356 du 12 mai 1965 codifié sous les Articles L 145 - 1 et suivants du nouveau Code de Commerce.

PARIS HABITAT - OPH

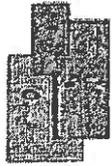
38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

FK

- 4/13 -



**Paris
Habitat** O P H
vivre ensemble la ville

Direction territoriale Nord-Ouest

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son installation.
Il est expressément spécifié que le **PRENEUR** devra toujours tenir le local loué constamment ouvert et en état d'activité.

Il sera tenu de conserver au local loué pendant toute la durée du bail, son caractère commercial.

Le **BAILLEUR** ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies dans les diverses parties de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués, ou dans tout autre immeuble contigu ou voisin, pourraient faire au **PRENEUR**.

Il se réserve, au surplus, la faculté de louer pour l'exercice de la même activité, et sans que le **PRENEUR** puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous les locaux dépendant tant d'immeuble dont partie est présentement louée, que d'autres immeubles appartenant soit au **BAILLEUR**, soit à la VILLE DE PARIS dont le **BAILLEUR** a la gestion, ces locaux ou immeubles fussent ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait, ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail est, en outre, fait sous les charges clauses et conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir :

1. Le **PRENEUR** s'engage à respecter toutes les prescriptions que le **BAILLEUR** croirait devoir établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.
2. Le **PRENEUR** prendra les locaux loués tels qu'ils se comportaient à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparation, d'aménagement, ou aucune réduction de loyer.

Il devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation de toute nature, tous travaux d'entretien de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge, le **BAILLEUR** n'assumant d'autres obligations que celles d'assurer les grosses réparations du clos et couvert définis par l'article 606 du Code civil et à condition que ces travaux de gros œuvre ne soient pas nécessités par un manque d'entretien ou un usage anormal.

Il est notamment expressément convenu que le **PRENEUR** aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, y compris les fermetures et la réfection des peintures extérieures, lesquelles devront être refaites au moins tous les cinq ans, ainsi que le remplacement desdites fermetures.

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - Fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

- 5/13 -

EK



Direction territoriale Nord-Ouest

Le **PRENEUR** s'engage tout particulièrement à maintenir sa devanture en bon état de réparations de toute nature, en harmonie avec l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il ne sera pas dressé d'état des lieux, le **PRENEUR** étant présumé, conformément à l'article 1731 du Code civil, les recevoir en bon état de réparations locatives, et devra les rendre dans ledit état à la fin du bail.

Le **BAILLEUR** pourra demander que soit effectué, au plus tard un mois avant la fin du présent bail, un constat contradictoire (ou réputé contradictoire) et il sera alors dressé un état des réparations que le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer dans les vingt jours qui suivront la notification dudit constat, à peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages et intérêts.

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

3. Le **PRENEUR** prendra l'avis du **BAILLEUR** concernant les dispositions des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la façade desdits locaux.
Le **BAILLEUR** se réserve, à ce sujet, un droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments : le **BAILLEUR** pourra, quand il le jugera convenable, exiger aux frais du **PRENEUR**, le nettoyage des vitres et la réfection des peintures extérieures, des locaux loués.
Quant aux enseignes, tableaux et décors que le **PRENEUR** jugera à propos de faire établir sur la façade des locaux, ils devront faire l'objet d'un accord préalable du **BAILLEUR**.
En outre, toute installation devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services administratifs compétents en sus de celle du **BAILLEUR**.
4. Le **PRENEUR** devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement d'au moins trois termes de loyer.
5. Le **PRENEUR** souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le **BAILLEUR** jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué, lorsque même ces travaux dureraient plus de quarante jours.
6. Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, scellement, percement de mur, modification à la façade, aux croisées ou au gros œuvre, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** qui se réserve un droit d'interdiction absolu.
En particulier, le **PRENEUR** devra, en aucun cas, encastrier les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01
Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05
www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

- 6/13 -

ER



Direction territoriale Nord-Ouest

7. Le **PRENEUR** s'engage expressément à ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à la charge du **PRENEUR** et de tous dommages et intérêts éventuels, le **BAILLEUR** déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.
8. Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement ; et supportera, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** s'engage, dans le cas de travaux d'aménagement à effectuer, à respecter la législation relative aux handicapés.

Le **PRENEUR**, lors de la présentation des plans d'aménagement du local et lors de l'exécution de ses propres travaux, devra s'assurer que le seuil entre l'altimétrie du trottoir et le sol fini du local, n'excède pas 2 cm, afin de respecter la législation d'accessibilité du public.

9. La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent contrat et leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **PRENEUR**, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **BAILLEUR**, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le **BAILLEUR** pourra demander au **PRENEUR** la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR** ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

PARIS HABITAT - OPH

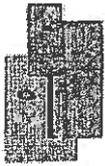
38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

EK

- 7/13 -



**Paris
Habitat**
O.P.H.
vivre ensemble la ville

Direction territoriale Nord-Ouest

10. Le **PRENEUR** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, de son industrie, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque. Il prendra notamment à sa charge tous travaux d'insonorisation.
11. Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.
12. Le **PRENEUR** devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :
- à l'incendie, l'explosion, les dommages électriques ou causés par la foudre,
 - aux dégâts des eaux,
 - aux dommages d'incendie explosion occasionnés par les émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées.
- En outre, ces polices devront comprendre au moins les garanties suivantes :
- risques locatifs,
 - recours des voisins et des tiers.
- Les polices d'assurances devront prévoir que les assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de dommages (parties communes ou privatives) contre :
- le **BAILLEUR**,
 - toute personne dont l'assuré serait reconnu responsable.
- Le **PRENEUR** devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes et produire le quinze janvier de chaque année, copies des quittances des primes au **BAILLEUR** ou à ses représentants.
- Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de l'assurance de toutes parties en verre armé ou non, et/ou matériaux similaires.
- Par ailleurs, le **PRENEUR** devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens, ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.
- Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du **BAILLEUR** du fait de l'activité professionnelle du **PRENEUR** et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au **BAILLEUR** sur simple demande de celui-ci.
- Le **PRENEUR** devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au **BAILLEUR**.
- L'assureur du **BAILLEUR**, ou de ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.
- Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le **PRENEUR** à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01
Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05
www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

- 8/13 -

EK



Direction territoriale Nord-Ouest

13. Le **PRENEUR** fera assurer à ses frais, l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services de la ville.
14. Le **PRENEUR** fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra, notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente. A cet égard, il s'engage à souscrire un contrat de désinsectisation des locaux loués.
15. Le **PRENEUR** s'interdit formellement de céder son droit au présent bail ou de céder son fonds de commerce autrement qu'à son successeur pour l'exercice de la même activité et pour la totalité des lieux présentement loués.
 Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** et devront être réitérées par acte authentique à recevoir par la SCP CHEUVREUX, 77 boulevard Malesherbes à PARIS 8ème, et dont une copie exécutoire sera remise gratuitement au **BAILLEUR**, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du **BAILLEUR**.
 Dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restera garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du bail. Il ne pourra recevoir aucun loyer d'avance du cessionnaire ; néanmoins, il pourra être stipulé que des loyers d'avance seront payés par le cessionnaire mais à la condition expresse que le versement en soit fait immédiatement dans la caisse du **BAILLEUR**.
 Le **PRENEUR** ne pourra concéder plus de droits qu'il n'en tient des présentes.
 Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.
 Le **BAILLEUR** aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le **PRENEUR** dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu pour les besoins de la gestion de son patrimoine (rénovation, réhabilitation, libération,...) à égalité des conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourra substituer.
 En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.
 Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.
 Le refus éventuellement opposé par le **BAILLEUR** n'a pas à être motivé. Son accord pourra être soumis à des conditions particulières.
 Le **PRENEUR** s'interdira expressément d'accorder à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous location ou d'occupation précaire, d'apporter en société, sans solliciter au préalable l'accord exprès et par écrit du **BAILLEUR**.
16. Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** devra :
- laisser visiter les lieux loués par le **BAILLEUR**, ou ses représentants,
 - effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail,

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Pelletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

EK

 - 9/13 -



Direction territoriale Nord-Ouest

- remettre au **BAILLEUR** les clés de ses locaux,
 - lui présenter les acquits afférents à tous Impôts, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées, le **BAILLEUR** se réservant le droit d'exiger le rétablissement des lieux en l'état antérieur aux frais du **PRENEUR**, ce dernier ne pouvant prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.
17. Le **PRENEUR** souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, du téléphone...Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférents à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.
18. Le **PRENEUR** utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance, ou capacité initialement prévues.
La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du **PRENEUR**.
19. Le **PRENEUR** devra se conformer au règlement de jouissance de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs.
Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.
20. Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le **PRENEUR** et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.
21. Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation.
22. Destruction totale ou partielle des locaux :
- a) si les locaux viennent à être détruits, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
 - b) si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :
- 1er cas.** Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR** ; le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR** .
Au cas où ni le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- 2ème cas.** Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure aux dires de l'architecte du **BAILLEUR** à 180 jours : le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, par sa compagnie d'assurances.

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01
Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05
www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

EK

- 10/13 -



Direction territoriale Nord-Ouest

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le **PRENEUR** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

23. Aucun fait de tolérance de la part du **BAILLEUR**, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du **PRENEUR**, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au **PRENEUR** en vertu du présent bail.

ALIMENTATION EN EAU

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la souscription d'un contrat d'abonnement en son nom propre pour les compteurs volumétriques d'un modèle agréé par la Société Parisienne des Eaux, destinés à enregistrer les consommations d'eau froide et chaude.

Le **PRENEUR** remboursera trimestriellement la consommation d'eau froide et chaude.

La consommation d'eau dans les lieux loués enregistrée par les compteurs divisionnaires, ainsi que les taxes, redevances dont la redevance d'assainissement, et autres s'y ajoutant, sera remboursée au **BAILLEUR** au tarif appliqué par la Société Parisienne des Eaux en ce qui concerne l'eau froide et au tarif appliqué par le **BAILLEUR** en ce qui concerne l'eau chaude, et ce, à première réquisition.

Le **PRENEUR** devra laisser libre accès de ses compteurs sous peine de pénalité aux releveurs de la compagnie des compteurs et ne pas s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés des compteurs d'eau, et à signaler au **BAILLEUR** tout dérangement, arrêt ou anomalie que le **PRENEUR** constaterait dans leur fonctionnement.

Si par suite de dérangement ou réparation les compteurs se trouvaient arrêtés, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

Aucune réclamation ne pourra être présentée pour interruption de la distribution d'eau provenant soit de dispositions adoptées par la Société Parisienne des Eaux ou par le **BAILLEUR**, soit de réparations, de gelées ou de tout autre cas prévu ou imprévu.

Le branchement est effectué sur la conduite de l'immeuble.

CHAUFFAGE

L'installation du chauffage est à la charge du **PRENEUR**.

ELECTRICITE DE FRANCE - GAZ DE FRANCE

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la souscription du contrat d'abonnement en son nom, ainsi que du règlement des consommations de ces fluides.

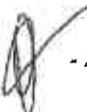
PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tél : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 B10 825 R.C.S. Paris

EK

 - 11/13 -



Direction territoriale Nord-Ouest

CHARGES

Le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, dans les mêmes conditions et en sus du loyer, une provision trimestrielle en couverture des charges.

La régularisation sera effectuée annuellement.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires ou autres charges à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou un mois après une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et restée sans effet, le bail sera résilié purement et simplement et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus, si bon semble au **BAILLEUR**.

Dans ce cas, les sommes dues et réclamées au **PRENEUR** produiront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la **BANQUE DE FRANCE** majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

L'expulsion aura lieu immédiatement après les délais ci-dessus, par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris et dans ce cas, les sommes versées à titre d'avance et de dépôt de garantie resteront acquises de plein droit au **BAILLEUR** comme première indemnité, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêtée par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou d'exécuter sera dressé aux frais du **PRENEUR**.

COMPLEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

A titre de complément du dépôt de garantie, il est versé ce jour, directement dans les caisses du **BAILLEUR**, la somme de **DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTS (18,64 EUR) hors taxe**, représentant, avec celle précédemment versée s'élevant à **CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT EUROS ET TRENTE SIX CENTS (5.397,36 EUR)**, un dépôt de garantie total de **CINQ MILLE QUATRE CENT SEIZE EUROS (5.416,00 EUR)** représentant le quart du loyer annuel hors taxe.

Le dépôt de garantie sera remboursable en fin de bail, au **PRENEUR** après déduction de sommes pouvant être dues par le **PRENEUR**, à titre de loyer, de charges ou à tout autre titre.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts, ainsi que le **PRENEUR** le reconnaît. Le **BAILLEUR** pourra demander tous les ans au **PRENEUR**, le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel hors taxe tel qu'il aura été ajusté par application au chapitre "Loyer".

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

- 12/13 -

EK



Direction territoriale Nord-Ouest

En cas de résiliation du bail, pour toute cause imputable au **PRENEUR**, ce dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

FRAIS

Le **PRENEUR** s'oblige à supporter les frais de dossier et les frais rédactionnels des présentes, s'élevant à la somme de **TROIS CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (358,80 €)** Toutes Taxes Comprises dont **CINQUANTE HUIT EUROS QUATRE VINGT CENTS (58,80 €)** de T.V.A. à 19,60 %.

DECLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exercer, dans l'avenir, l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre, sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A.

Le **PRENEUR** accepte, les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code Général des Impôts reste à la seule initiative du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pouvant contraindre le **BAILLEUR** à l'exercer ou à y renoncer.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou domicile respectif.

Fait en trois exemplaires

A PARIS

Le six septembre DEUX MILLE ONZE

LE PRENEUR
Sari TABOULA

Kouni EL AYEB

LE BAILLEUR
Paris Habitat-OPH

Bernard ROY

PARIS HABITAT - OPH

38, rue Le Peletier - 75439 Paris Cedex 09 - Tel : 01 56 35 97 00 - fax : 01 56 35 97 01

Siège social : 21 bis, rue Claude-Bernard - 75253 Paris Cedex 05

www.parishabitatoph.fr - 344 810 825 R.C.S. Paris

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 2006-45-1 du 14 février 2006 mis à jour le 14 avril 2008

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
18^{ème} arrondissement de Paris

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre Anciennes carrières et poches de gypses antéludien

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit * oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte du zonage du 18^{ème} arrondissement : périmètre des zones de carrières, de gypse antéludien et plan de prévention des risques d'inondation révisé.

vendeur/bailleur / acquéreur / locataire

7. Bailleur

PARIS HABITAT-OPH

Date de rédaction : 05/07/2011

8. Locataire Nom prénom

9. Date

à PARIS

le

6/8/2011

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

