

## BAIL COMMERCIAL

article L145-1 et suivants du Code du Commerce

### Entre les soussignés :

#### **SCI MALAKOFF JOUVENCE**

**Représentée par sa gérante, Madame GUILLIER Paule, Née le 18/09/1920 à Paris, demeurant 123 rue de Rennes Paris 6ème**

**Représentée par STE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE** dont le siège est à PARIS, 22 Place St-André des Arts, SARL au capital de 100.000 €uros, représentée par son gérant Monsieur **Jean PECHERAN administrateur de Biens**, titulaire de la carte professionnelle n° G 0507 « GESTION IMMOBILIERE » délivrée par la préfecture de Police à PARIS, garantie financièrement par la COMPAGNIE EUROPEENNE DES GARANTIES ET CAUTIONS dont le siège social est à PARIS 128, rue de la Boétie pour un montant de 5.000.000 €uros, et assurée au titre de la responsabilité civile professionnelle par GENERALI, police n° AM256386 / 00129 – Cabinet VERLINGUE – 12, Rue de Kerogan – 29335 QUIMPER.

agissant en qualité de propriétaire, désigné ci-après sous la dénomination "le bailleur"

d'une part ;

**ET**

**La Société TELLINE, Sarl au capital de 15 246 € avec siège social à PARIS 15ème – 5 Avenue Albert Bartholomé, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 399 446 327, représentée par ses gérants :**

- **Monsieur MENETREY Christophe, Né le 29/04/1970 à Boulogne Billancourt, de Nationalité française, demeurant 4 Impasse de la Vallée 92 140 CLAMART**
- **Et Monsieur GOUMAIN Rémy, Né le 04/09/1966 à Paris 13<sup>ème</sup>, de Nationalité Française, demeurant 28 rue Vincent Morris 92 240 MALAKOFF**

désigné ci-après sous la dénomination "le preneur",

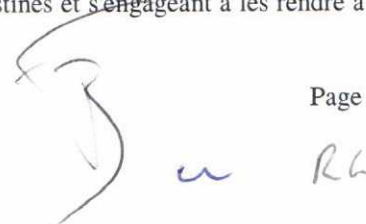
d'autre part ;

### Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur, par les présentes, fait bail et donne à loyer au preneur, ici présent et qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à **38 Bis rue Paul Vaillant Couturier – 92 240 MALAKOFF**

### DESCRIPTION

Un bâtiment d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> au sol environ avec ossature et charpente métallique avec toiture double pente en bacacier et faux plafonds sur l'ensemble composé d'une entrée avec portail électrique, un hall unique cloisonné comportant sanitaires, une pièce à gauche de l'entrée, un entrepôt, deux pièces à droite en rez-de-chaussée et accessible par un escalier intérieur en bois deux pièces en mezzanine ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine.



### DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'activité **Prestations Techniques pour le cinéma et la télévision à l'exclusion de toute autre activité, commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux loués**

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le bailleur se réservant le droit de louer dans l'immeuble a toute personne exerçant la même activité que le preneur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux.

### SOUS-LOCATION CESSION

Le preneur s'oblige à exécuter et accomplir :

Ne pouvoir en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer ou prêter même à titre gratuit tout ou partie des lieux loués ni consentir des domiciliations, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Ne pouvoir céder son droit au présent bail, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Cependant le preneur aura la faculté, conformément à la loi, de céder ce droit à son successeur dans la propriété de l'intégralité des éléments corporels et incorporels constituant son fonds de commerce.

Cette cession devra avoir lieu avec le concours du bailleur ou de son représentant dûment appelé et un exemplaire de l'acte de cession, établi aux frais du preneur, devra lui être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de cet acte.

A peine de nullité, la cession devra prévoir la solidarité et l'indivisibilité entre cédant et cessionnaire :

- 1) quant au paiement des loyers et charges pouvant être dus par le cédant ;
- 2) quant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'entière exécution des conditions du présent bail par le cessionnaire.

### DUREE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives qui commenceront à courir le **1<sup>ER</sup> AVRIL 2012 (PREMIER AVRIL DEUX MILLE DOUZE)** pour finir le **31 MARS 2021 (TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE VINGT ET UN)**


avec faculté pour le preneur de le faire cesser à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en donnant congé au bailleur six mois à l'avance par exploit d'huissier

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **60 000 € (SOIXANTE MILLE EUROS)** hors charges que le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son représentant **par mois et à terme à échoir.**

Et pour le première fois le **5 avril 2012.**

Entre les mains du bailleur ou de son mandataire et au gré du bailleur, soit dans les lieux loués, soit au domicile du bailleur ou de celui de son mandataire.

  
Page : 2  
a RG

Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre <<CLAUSE RESOLUTOIRE DU BAIL>>, en cas de retard dans le paiement ou de non-paiement des loyers et/ou des charges de toute nature à son échéance exacte le preneur devra au bailleur une indemnité de **DIX POUR CENT** du montant de la créance pour couvrir le bailleur des frais et honoraires exposés pour obtenir le recouvrement du terme impayé, en ce non compris les frais taxables.

Elle est considérée comme supplément et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231 du code civil.

### REVISION DU LOYER INDEXATION

Le loyer ci-dessus est fixé pour la première période triennale

Il sera augmenté 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 continue d'être exigible, sauf régularisation à effectuer par la suite.

Le présent loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur notamment aux dispositions des articles 26 et suivants du décret du 30 septembre 1953 et textes modificatifs ultérieurs.

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) prévu par l'article 47 de la loi 2008-776 du 4 août 2008 publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de base qui sera à retenir, est celui du **3<sup>ème</sup> trimestre 2011 soit 105.31**.

Les nouvelles conditions de loyer feront l'objet d'un acte en suite des présentes, établi à la diligence du bailleur et dont les frais, droits et honoraires seront à la charges du preneur qui s'oblige, dès à présent à les régler.

- en cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l. I.N.S.E.E.

### CHARGES IMPOTS ET TAXES

Le loyer étant considéré comme net de charges, supporter, à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du code civil, toutes les charges, prestations, fournitures, impôts, taxes et dépenses afférentes aux lieux loués, y compris, notamment, la taxe annuelle sur les bureaux, l'impôt foncier et les nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant à grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujéti, le droit de location verbale, la TVA ou toute taxe qui s'y substituerait.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dans les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage), la taxe professionnelle ainsi que justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

### CONDITIONS GENERALES

Cette location est faite aux conditions de la loi et de l'usage et sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur et sans pouvoir réclamer ni diminution de loyer, ni dommage intérêts, ni résiliation de contrat.

### Occupation - Jouissance

1° N'exercer dans les lieux loués que l'activité autorisée ci avant, à l'exclusion de toute autre.  
les exploiter en personne, à l'exclusion de tout tiers, et notamment ne pouvoir donner son fonds en gérance libre, sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.

2° Occuper les lieux loués personnellement et de façon paisible et honorable afin de ne nuire et de ne préjudicier ni à la tranquillité ni aux droits des voisins.

Prendre notamment toutes mesures pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux, se conformer strictement aux prescriptions de tous textes administratifs applicables au présent bail.

3° Tenir les lieux loués ouverts sauf fermetures d'usage, constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et charges du présent engagement.

4° Ne faire ni étalage ni ventes de marchandises sur la voie publique à l'extérieur des lieux loués.

N'exposer aux fenêtres, sur les balcons et aux murs de l'immeuble ni enseignes, ni objets de quelque nature que ce soit, ne faire aucune installation de stores, marquises, vérandas, enseignes lumineuses ou objets en saillie sur la voie publique sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

5° Sous réserve de la réglementation en vigueur, pourvoir de façon autonome à l'évacuation et à l'enlèvement de ses ordures et déchets de toutes natures provenant de son exploitation.

6° Le Preneur est autorisé à stationner sur la bande de terrain le long de la façade de l'impasse sur une largeur de 5m environ.

7° Il est précisé qu'il existe un droit de passage pour l'occupant situé au fond de l'impasse.

#### Entretien - travaux - réparations

6° Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

Assurer à ses frais l'entretien courant et les réparations sauf celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Assurer en permanence le nettoyage des chéneaux, verrières, terrasses ou courettes dépendant des lieux loués,

Entretien lesdits lieux en bon état de réparations de toute nature et les rendre en bon état à la fin du bail

Conserver à sa charge exclusive, durant tout le cours du bail, tous travaux et réparations quelconques à faire aux lieux loués, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du code civil.

Conserver également à sa charge exclusive tous travaux rendus obligatoires par une décision administrative

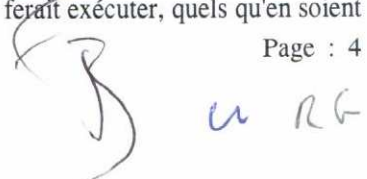
Le preneur aura de plus à sa charge l'entretien et les peintures de la façade du local qu'il devra constamment tenir en bon état de peinture et de décoration, de systèmes de clôture et fermeture du local.

Le preneur devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leur installations qui seraient imposées par la législation en vigueur et touchant notamment à l'hygiène et à la sécurité, aux conditions de travail et ce, nonobstant les dispositions de l'article 1755 du code civil.

En cas d'installation de système de climatisation par circulation d'eau ou d'activité exigeant une alimentation en eau importante ou hors normes, le bailleur pourra imposer au preneur de contracter à ses frais un abonnement personnel et une alimentation suffisante à la compagnie distributrice.

7° De ne faire aucun changement de distribution, aucun percement de mur, de cloison ou de plancher, ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état. Les travaux éventuellement autorisés devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront supportés par le preneur.

8° De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures, de pose de tout appareil de comptage qui pourraient être exigés des compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone ou du chauffage urbain ou qui pourraient être décidés par le bailleur, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'B' and the letters 'u R G'.

les inconvénients et la durée même si cette durée excédât quarante jours, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux faire place nette, à ses frais, des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, marchandises et matériels dont la dépose serait nécessaire.

Souffrir aussi l'établissement devant les ouvertures des lieux loués, d'échafaudages et installations quelconques destinés à l'exécution desdits travaux.

9° De laisser en fin de la location et sans indemnité toutes les installations et améliorations par lui faites dans les loués, à moins que le propriétaire ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

10° Informer immédiatement le bailleur de l'apparition de dommages, dont les travaux incomberaient au bailleur, faute de quoi le coût et les conséquences de ces travaux resteraient à la charge du preneur cette négligence entraînant dérogation à l'article 6 ci avant définit.

11° Faire ramoner à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, les conduites de fumées et de ventilation par le fumiste qualifié et en justifier au bailleur ou à son mandataire, faire entretenir à ses frais tous appareils de chauffage, chauffe-eau, chauffe-bains ... par une entreprise compétente. En fin de location ou en cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée devront être effectués dans le mois précédant le départ.

12° Le preneur déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils des lieux loués et de l'immeuble et notamment de la porte et le portillon donnant accès aux lieux loués ainsi que l'alarme dont il aura la charge exclusive

### Responsabilité et recours

13° Assurer les lieux loués contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les recours des voisins, le tout de façon suffisante, à une compagnie notoirement solvable, justifier du paiement des primes à toute réquisition du bailleur et maintenir ces assurances durant tout le cours de la location.

Communiquer au bailleur ou à son mandataire, un exemplaire ou photocopie de la police garantissant les lieux loués et déclarer expressément à la compagnie d'assurance les renonciations à recours énoncées à l'article 14 ci-après.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur devra en faire son affaire personnelle et garantir le bailleur de toutes les réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet.

Les polices d'assurance du preneur devront comporter la clause particulière suivante :

« la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification des assureurs au bailleur »

14° De renoncer à tout recours contre le bailleur :

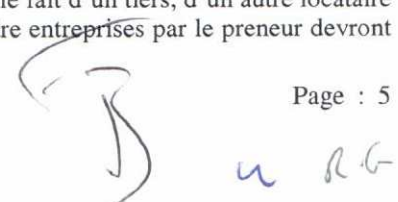
a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués, et se garantir par toutes assurances spéciales contre le vol, s'il le juge utile.

b) en cas d'interruption ou insuffisance dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments équipements ;

c) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux entreprises missionnées par le bailleur.

d) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ;

e) en cas de trouble quelconque direct ou indirect, dans la jouissance des lieux, par le fait d'un tiers, d'un autre locataire ou occupant de l'immeuble, toutes actions en indemnités ou réparations pouvant être entreprises par le preneur devront être dirigées par lui contre l'auteur du trouble sans mise en cause du bailleur.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and the initials 'u R G'.

De même en cas d'incendie, de feu de cheminée, bistrage, dégâts des eaux, d'accidents matériels ou corporels pouvant survenir dans les lieux loués et communs.

De même en cas d'humidité ou de dégâts des eaux, d'infiltrations ou de condensation, d'infiltrations par gel ou fonte de neige. Au cas où l'infiltration pourrait être imputée à des tiers, le bailleur délègue dès à présent au preneur son droit à recours contre le responsable.

Le bailleur est dispensé d'intervenir dans les éventuelles contestations relatives au règlement d'indemnités auxquelles ces dommages donneraient lieu entre les intéressés.

f) le bailleur ne saurait être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou encore de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ou pluviales. Tout aménagement destiné à pallier ces inconvénients incombera au preneur.

En cas d'inondation même par refoulement d'égouts, le bailleur n'aura aucune responsabilité quant aux dommages subis par le preneur.

15° De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code Civil.

16° Informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tout sinistre et de toute dégradation se produisant, quand bien même il n'en résulterait aucun dommage apparent, sous peine de toute conséquence éventuelle.

17° S'interdire d'utiliser des appareils à combustion lente ou appareils à gaz en bouteille.

18° De ne pas installer d'appareils électriques, à gaz, à charbon ou à mazout sur des canalisations ou des conduits non conformes, Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

19° Faire son affaire personnelle de tout contrat afférent à la fourniture du gaz, de l'électricité, d'eau, du téléphone d'alarme etc...

20° Faire son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être recherché ou inquiété, de toutes réclamations faites par les occupants ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur, fumées, lumières ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Le cas échéant et conformément à la loi, munir de dispositifs antiparasitaires les appareils électriques qu'il utilise.

### Congés - Visites des lieux

21° Laisser visiter aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués, tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de neuf heures à midi et de quatorze à dix-sept heures et laisser afficher, en tel endroit qui conviendra au bailleur, lequel aura également la faculté pour lui ou son mandataire de visiter les lieux chaque fois que cela sera nécessaire, pour assurer l'entretien de l'immeuble et exécuter les réparations. En cas de refus de laisser visiter, il devra payer une indemnité fixée forfaitairement à SIX MOIS de loyer.

22° Ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir exécuté les réparations qui incombent au preneur, payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal et justifié au bailleur ou à son mandataire du paiement de toutes les contributions personnelles, mobilières ou autres, s'obligeant à produire dans un délai de huit jours, à compter de la notification du congé, une reconnaissance de déclaration de déménagement des contributions directes.

23° En cas de déménagement, l'état des réparations qui incombent au preneur sera réglé et dressé un mois avant le départ du preneur. Les travaux devront être exécutés avant le départ du preneur et un état des lieux justificatif sera fait après déménagement. Au cas où les travaux n'auraient pas été exécutés avant le départ, une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de prise de possession du local par un nouveau locataire, indemnité égale au double de la journée de loyer prévue au présent engagement.



u R.G

24° Lors de son départ, donner sa nouvelle adresse au bailleur ou à son mandataire.

### Règlement intérieur de l'immeuble

25° Se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles notamment :

- a) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
- b) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- c) de n'exposer aux fenêtres ni linge ni autre objets ; de ne pas laisser écouler l'eau ;
- d) de ne jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou de les endommager
- e) de prendre toutes mesures de destruction contre les rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;
- f) et plus généralement de respecter la tranquillité du voisinage et de propreté des lieux. Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet ;

26 ° De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leur représentant, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

### DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution du présent engagement le preneur a présentement versé au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **15 000 € (QUINZE MILLE EUROS)**

Ce dépôt de garantie sera complété de plein droit par le preneur pour être toujours égal à **TROIS mois** de loyer exigible.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au preneur, en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, déduction faite de la régularisation des comptes de charges de la période intéressée, et, s'il y a lieu, des réparations locatives ou de toute somme due au bailleur ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

En cas de congé reçu ou donné, le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas servir au paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent engagement.

En cas de résiliation, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages intérêts qui pourraient être sollicités, du terme en cours et des réparations locatives.


### TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

### CONDITIONS PARTICULIERES

**A la demande du Preneur, le Bailleur autorise le Preneur à effectuer à ses frais, par des entreprises qualifiées et assurées dont le Preneur présentera, préalablement les justifications au Bailleur, les travaux d'isolation et d'aménagement des lieux loués suivants les devis annexés au bail.**

**Pour la réalisation des travaux ainsi autorisés, le Preneur s'engage communiquer au Bailleur les justifications**

 R.G

**d'assurance en garantie décennale et responsabilité civile des entreprises.**

**Il est précisé que le Bailleur fera intervenir un Architecte, dont le coût sera à la charge du Bailleur, afin de vérifier que les travaux envisagés puissent être supportés par la structure du bâtiment.**

**Le Bailleur consent à une remise de loyer d'un mois hors charge soit 5 000 € à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012 et sur présentation des justificatifs.**

**Les aménagements ainsi réalisés par le Preneur resteront propriété du Bailleur au terme de la présente location et de ses renouvellements éventuels et ce sans indemnité ni dédommagement du Bailleur.**

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Indivisibilité et Solidarité

En cas de décès du Preneur, si celui-ci se trouve être par suite de cession une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'article 877 du Code Civil.

#### FRAIS

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par le preneur.

Il en sera de même des frais d'huissier ou d'établissement de constat des lieux ainsi que des droits de timbre et le cas échéant d'enregistrement, ainsi que tous les frais, droits et honoraires qui en seraient la suite ou la conséquence.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE/CLAUSE PENALE

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

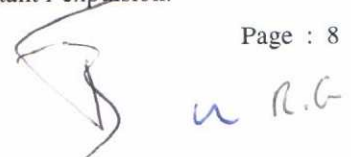
A défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après simple commandement de payer resté sans effet, ou une sommation demeurée infructueuse d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec accusé de réception vaudra mise en demeure et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le preneur refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué, d'huissier, devront être remboursés dans un délai de HUIT JOURS imparti au preneur pour remplir ses engagements.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aurait droit, en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée forfaitairement à VINGT POUR CENT des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire de loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du mois au cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre par toutes voies de droit, le paiement des sommes dues par le preneur, l'exécution des conditions du présent bail (notamment en ce qui concerne la restitution des lieux) et le paiement de tous dommages intérêts et sans préjudice également de l'application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.



Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ou le prélèvement ne serait pas approvisionné.

De plus, si, par des manœuvres dilatoires, le preneur parvient à se maintenir provisoirement dans le lieux, il sera tenu de verser au bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal augmenté des provisions pour charges et taxes locatives, non révisable, exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du preneur, sans que le propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre : les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire » ou le « preneur », les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil), et de toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- le bailleur :
- le preneur : dans les lieux loués

Fait en TROIS exemplaires à PARIS le 5/4/12

#### LE BAILLEUR

Porter la mention manuscrite "lu et approuvé" suivie de la signature

lu et approuvé  
IMMOBILIERE ILE DE FRANCE  
ADMINISTRATEUR DE BIENS  
22, place St André des Arts  
75006 PARIS  
01 44 41 33 10

#### LE PRENEUR

lu et approuvé  
Guesni  
Lu et approuvé  
c. rowberry

Enregistré à : S.I.E. PARIS 7EME ARRONDISSEMENT

Le 22/05/2012 Bordereau n°2012/714 Case n°3

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Ext 1492

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

Le Contrôleur des finances publiques

Nicolas CHOTARD  
Contrôleur des Finances Publiques