

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SOCIETE IMMOBILIERE IVRY SEINE, s.a.s. au capital de 609 796,07 € dont le siège social est à PARIS 10^{ème}, 45/47 rue d'Hauteville, représentée par son président Madame Francine ARAKELIAN,

Ci-après désignée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET

La société KENKA s.a.r.l. au capital de 11 100 euros, enregistrée au R.C.S. de Paris sous le n° 509 934 196 dont le siège social est à PARIS 11ème 13 rue Oberkampf, représentée aux présentes par son gérant Patrick DANIEL demeurant à PARIS 10^{ème}, 34 rue Sainte Marthe,

Ci-après désignée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

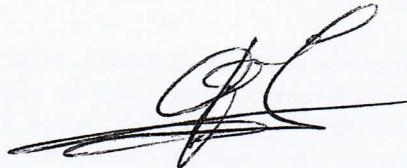
IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le bailleur donne par ces présentes à loyer au preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à PARIS 11ème 13 rue Oberkampf.

ENGAGEMENT SOLIDAIRE

Monsieur Patrick DANIEL, demeurant ci-dessus, se porte personnellement et conjointement solidairement responsable avec la société KENKA du paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et de la bonne exécution des clauses et conditions de ce bail et de ses suites.

Bon pour engagement solidaire



DESIGNATION :

Une boutique et arrière boutique comprenant un w.c, deux pièces sur cour et une cave, telles que les lieux se poursuivent et comportent, le preneur les connaissant bien pour les occuper déjà.



FN

DUREE :

La présente location commencera à compter du 7 mars 2013 et aura une durée de NEUF ANS ET VINGT CINQ JOURS, sans possibilité pour le preneur de donner congé si ce n'est lors de l'expiration de la deuxième période triennale, en respectant un délai de préavis de six mois.

A l'expiration du bail, le loyer du bail renouvelé sera fixé suivant la valeur locative résultant des prix du marché et ne pourra en aucun cas être inférieur au dernier loyer en vigueur.

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes, toutes de rigueur, que le preneur s'engage pour lui et pour ses ayants droits à fidèlement exécuter et accomplir sous peine de résiliation immédiate.

1° D'utiliser les lieux loués à usage exclusif de boutique pour la VENTE DE CHAUSSURES ET MAROQUINERIE à l'exclusion de tout autre, avec interdiction de les faire habiter ou de les habiter en tout ou en partie.

Le preneur s'interdit de cesser la dite activité, même momentanément, et ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même temporairement et momentanément, la destination ci-dessus prévue ainsi qu'habiter les lieux, même temporairement et momentanément, et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail par le simple fait de ces infractions, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Le bailleur se réserve le droit de louer ou de vendre les autres locaux dans l'immeuble pour des commerces similaires ou identiques, ne donnant donc de ce fait aucune garantie au preneur.

2° De n'encombrer ni laisser encombrer les parties communes par la clientèle ou les fournisseurs, les passages, couloirs ou la cour de l'immeuble, ni laisser pénétrer ni stationner de véhicules, de quelque nature qu'ils soient, sous peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail par le seul fait de l'infraction, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

3° De jouir des lieux loués en bon père de famille, personnellement, de ne prêter les lieux loués ni les laisser occuper par des tiers, même temporairement, ni héberger qui que ce soit, ni les céder, ni sous-louer en tout ou en partie, et en général il est interdit au preneur de se substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

Le preneur ne pourra céder le présent bail si ce n'est à un successeur dans son commerce, avec le consentement exprès et par écrit du bailleur, à charge de rester garant et répondant solidaire du paiement des loyers et charges et de la bonne exécution des obligations de son successeur et de tout cessionnaire ultérieur. En outre, le projet de cession du droit au bail ainsi que du fonds de commerce devront être notifiés quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature, et le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, qu'il devra exercer dans les dix jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux clauses et conditions prévues pour la cession.

Si la cession se réalise, un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur, à son domicile, dans les dix jours de la signature de l'acte, pour servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, à peine de nullité de la cession.

4° De prendre les lieux loués dans leur état actuel et d'exécuter toutes les réparations et travaux de quelque nature qu'ils soient, qui sont ou deviendront nécessaires pendant tout le cours des présentes à leurs installations, dépendances, au fur et à mesure de leur nécessité, même provenant de cas fortuit, force majeure ou fait du prince, y compris ceux nécessaires pour permettre l'usage des lieux loués conformément à la destination convenue, sans pouvoir exiger du bailleur travaux, réparations ou remises en état, lors de l'entrée dans les lieux ou au cours du bail, de quelque nature que ce soit, et de les rendre en bon état de réparations grosses et menues, de quelque ordre et quelque nature que ce soit, le propriétaire ne conservant à sa charge que les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, le loyer ayant été fixé au prix ci-dessous, en raison de cette convention formelle.

De convention formelle entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieu et place du bailleur, tous les travaux et réparations prévus ci-dessus.

DP *PA*

5° De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun scellement ou percement quelconque, aucune modification, transformation, travaux sans le consentement exprès et par écrit de la société bailleuse, à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail et de tous dommages et intérêts par le seul fait de l'infraction sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Dans le cas où le bailleur en donnerait l'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance et les ordres de son architecte dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les aménagements, agencements, installations qui seront faits dans les lieux loués deviendront, immédiatement et au fur et à mesure de leur exécution, la propriété du bailleur sans qu'il en résulte aucune indemnité à sa charge.

Les travaux et aménagements que le bailleur estimerait nuisibles, seront mis à néant par le preneur et à ses frais, un mois avant l'expiration des présentes.

6° De laisser faire les grosses réparations qui deviendraient nécessaires, même la réfection des murs mitoyens et tous autres travaux quelconques, même s'ils provenaient du fait des voisins, ainsi que tous travaux en général, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, cette dernière excédât-elle quarante jours.

7° De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée d'aucune manière par le fait du preneur, de ses employés, clients et visiteurs, et de se soumettre en outre aux règlements de ladite maison édictés par le bailleur pour la tranquillité et la propreté, et de ne faire aucun emploi d'appareils bruyants ou dangereux.

8° De tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires, et de l'exécution des autres conditions du présent bail pour au moins un an.

9° De mettre en état à ses frais exclusifs et de faire ramoner à ses frais les cheminées et conduits, chaque fois qu'il en sera besoin, et au moins deux fois l'an, ainsi qu'en entrant dans les lieux et en les quittant, le fait du ramonage par le fumiste du bailleur ne dispensant pas le preneur de la surveillance et de la responsabilité qui lui incombent en vertu des articles 1733 et 1734 du Code Civil.

De n'employer aucun appareil à combustion lente et de demeurer seul responsable des conséquences de leur emploi s'il contrevient à cette interdiction, sans préjudice des dommages et intérêts et de la résiliation de plein droit au présent bail.

Le preneur devra déclarer immédiatement au propriétaire tout sinistre et notamment tout feu de cheminée, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

10° D'acquitter exactement toutes les contributions mobilières personnelles et tous impôts directs ou indirects, auxquels le preneur pourrait être personnellement tenu à quelque titre que ce soit.

En conséquence, de justifier à la première réquisition du bailleur de l'accomplissement de ses obligations fiscales.

En outre, d'acquitter au prorata du loyer ci-après fixé, les prestations communes et particulières, les taxes municipales, la quote-part des impositions et des charges généralement quelconques qui grèvent ou grèveront l'immeuble et la perception des loyers et accessoires, fussent-elles réputées à la charge exclusive du bailleur, notamment la taxe sur la valeur ajoutée, s'il échet, la contribution au F.N.A.H., la taxe sur les bureaux, le tout sans exception ni réserve, de sorte que le loyer ci-dessous fixé soit absolument net de charges, frais et impôts pour le bailleur. Toutefois, l'impôt foncier sera à la charge du bailleur.

11° De satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police ou de Voirie que les locataires sont tenus d'acquitter, de façon à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

12° De laisser les représentants ou mandataires du bailleur, son architecte ou le représentant de celui-ci, visiter les lieux loués toutes les fois qu'il leur paraîtra utile.

Le preneur aura l'obligation d'avertir le bailleur s'il s'apercevait dans les lieux loués de la nécessité de faire des réparations intéressant l'immeuble, qui ne lui incomberaient pas en vertu du présent bail.

De laisser pénétrer les entrepreneurs et ouvriers ainsi que l'architecte ou ses représentants, dans les lieux loués pour tous travaux que prescrirait le bailleur.

De laisser visiter les lieux loués quatre heures par jour en vue de la relocation, trois mois avant l'expiration de la présente location ou encore dans le cas de la mise en vente de l'immeuble, durant les six mois qui suivront cette mise en vente.



20° De contracter directement à ses frais auprès des compagnies intéressées les abonnements aux services publics et demeurer seul responsable des charges et obligations qui en résultent, notamment des détériorations survenues aux installations, même inutilisables, dans les locaux qu'il occupe et à celles desservant lesdits locaux.

21° D'assurer personnellement la surveillance, jour et nuit, des locaux loués, le bailleur étant conventionnellement déchargé de toute responsabilité en raison de vols et autres délits.
Le bailleur ne sera pas responsable des accidents ou dommages dont pourraient être victimes à l'intérieur de l'immeuble les personnes au service du preneur, ses clients ou visiteurs.

22° Si le preneur jugeait à propos de confier les clés au concierge, s'il en existe, celui-ci sera considéré comme son mandataire et le bailleur n'en serait aucunement responsable.
En cas d'absence, le preneur devra déposer les clés chez un tiers pour, en cas d'urgence, pouvoir pénétrer dans les lieux en présence du mandataire du bailleur.
Le bailleur se réserve le droit de supprimer le concierge de l'immeuble, s'il en existe, et de ne pas en engager si bon lui semble, sans que dans ce cas le preneur puisse prétendre à une diminution de loyer ou à une indemnité, ni demander le rétablissement du concierge.

23° Dans le cas où pour une cause de vétusté, vice de construction, cas de force majeure ou fortuit ou toutes autres causes indépendantes du bailleur, les lieux présentement loués ou l'immeuble dont ils dépendent, viendraient à être abattus en totalité ou en partie, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

24° En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur fera son affaire personnelle de l'indemnité d'expropriation, s'il y a droit.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelles qu'en soient la durée et la fréquence, ne pourra créer des droits en faveur du preneur et ne pourra jamais être opposé au bailleur et considéré comme novation, modification ou suppression, de l'une quelconque des conditions du présent bail.

Aucune des clauses et conditions de la présente location ne peut en aucun cas être considérée comme comminatoire ; elles devront au contraire recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le présent bail n'aurait pas été conclu.

LOYER

Le loyer principal est fixé à QUARANTE TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (43 200 €) par an, outre le remboursement de l'acquit de toutes taxes, impôts et autres charges et frais résultant des clauses et conditions du bail qui précèdent, lesquels loyers et charges le preneur s'engage et s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, d'avance et trimestriellement les PREMIERS JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE, au domicile du bailleur.

Toutefois, le loyer sera réduit exceptionnellement à TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000 €) plus les charges pour la période du 7 mars 2013 au 6 mars 2016.

Les loyers ci-dessus et les charges sont majorés automatiquement de la TVA à la charge du preneur.
Il demeure expressément convenu que le paiement des loyers et charges ne pourra être fait qu'en bonnes espèces de monnaie en cours et non autrement et que le preneur sera constitué en demeure de payer le loyer et ses accessoires, à son échéance, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'acte, par la seule échéance du terme.

Les loyers ci-dessus seront augmentés automatiquement de plein droit, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sans formalité ni demande, dans les mêmes proportions que les modifications successives de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.
L'indice de base sera le dernier indice publié lors de la prise d'effet de la plus récente fixation du loyer, et l'indice de révision celui déterminé par la période s'étant écoulé entre la dernière fixation de loyer et la date de prise d'effet de la nouvelle révision.

Dans le cas où le propriétaire serait amené à mettre en demeure par acte extrajudiciaire le preneur défaillant à ses obligations ou à poursuivre contre lui le remboursement des sommes qui lui seraient dues, les frais directs ou indirects ainsi exposés seront à la charge exclusive du preneur qui aura à les supporter, ainsi que des dommages-intérêts forfaitairement fixés à CINQUANTE POUR CENT (50 %) des sommes dues, s'il s'agit des loyers,

DT

13° De ne laisser pénétrer ni introduire, ni laisser séjourner ou faire circuler dans l'immeuble ou les lieux loués, chien, chat, ou tout autre animal.

14° Dans le cas où pendant la durée de la location, la présence de parasites, souris, insectes, etc....serait constatée dans les lieux loués, les locataires devront en faire leur affaire personnelle et effectuer à leurs frais exclusifs, la désinfection que le propriétaire ou le service de l'hygiène croiraient devoir prescrire et réparer immédiatement toutes les détériorations et les dégâts résultant de cette présence de parasites. Si une désinfection était nécessaire en fin de location, elle serait faite aux frais du locataire sortant.

15° De faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, ou les dégâts occasionnés par l'électricité et toutes autres causes, les dégâts des eaux, le vol, cambriolage, la responsabilité civile, bris de glaces, par une compagnie d'assurance, le mobilier et le matériel se trouvant dans les lieux loués, les risques locatifs et le recours des voisins, accidents corporels ou matériels, du preneur ou de toutes personnes qui se trouveront dans les lieux loués et dans l'immeuble de son fait, ainsi que de justifier l'acquit des primes de cotisations à leur échéance exacte et de communiquer au domicile du bailleur les polices d'assurances et les quittances de primes à jour, à toutes réquisitions du bailleur.

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou accident matériel ou corporel survenant dans les lieux loués, notamment à lui-même et à son personnel, ses visiteurs, clients, ainsi qu'en cas de dégât des eaux, et doit assurer de son propre chef les garanties des risques correspondants, avec renonciation à tout recours contre le bailleur dans les dites polices d'assurances.

De rembourser au bailleur les surprimes d'assurances qui pourraient être dues pour les risques ci-après ; incendie, explosion, dégâts des eaux ou toute autre cause, quelle qu'elle soit, ainsi que les surprimes d'assurances contre les actes de terrorisme, émeutes, mouvements de foule, et en conséquence de dépôt de paquets explosifs et des effets par suite de leur explosion ainsi que pour des catastrophes naturelles.

De ne faire aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le bailleur, pour l'interruption dans les services d'eaux, de gaz et d'électricité, même si cette interruption est prolongée, ainsi que pour défaut d'écoulement aux égouts et aussi pour les cas d'infiltrations, reflux des eaux, engorgements, rupture et tous autres accidents prévus et imprévus, même occasionnés par force majeure.

De faire son affaire personnelle sans indemnité ni recours contre le bailleur des dégâts et obligations qui en résulteraient.

16° De ne faire aucune installation de câbles ou paraboles hors des locaux loués ou sur les façades, lieux communs à tous les locataires, ainsi que sur les toitures, de n'apposer aucune enseignes ou plaque concernant son activité, si ce n'est avec l'autorisation préalable et par écrit du bailleur, et éventuellement à l'endroit qui lui sera indiqué.

17° De ne faire dans les lieux loués aucune vente aux enchères de marchandises, de meubles ou objets mobiliers en quelque cas que ce soit, même en cas de décès ou après faillite, liquidation ou redressement judiciaires, ou toutes suspensions de poursuites.

18° De faire son affaire personnelle avec l'Inspection du Travail, la Commission d'hygiène, la Préfecture de Police ou autre administration, de tous aménagements, améliorations ou modifications ou de toute autre injonction quelle qu'elle soit, qui serait ordonnée, y compris pour permettre l'usage des lieux loués conformément à la destination convenue tant lors de l'entrée dans les lieux qu'au cours des présentes, en les faisant exécuter à ses frais et après l'autorisation du bailleur dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

19° De faire son affaire personnelle de tous troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance, qu'ils soient causés par les voisins, les locataires, ou tous autres tiers, et en aucun cas de mettre le propriétaire en cause à ce sujet.

De n'avoir dans les lieux loués aucune machine ou appareil quelconque si ce n'est avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et à condition de supporter toutes les réclamations au sujet desdits machines et appareils et le cas échéant, garantir le propriétaire à ce sujet. De ne pas surcharger le sol, la charge ne devant en aucun cas dépasser 250 kg au M2. Le parquet, s'il existe, devra être entretenu par encaustiquage ; il ne devra en aucun cas être lavé à l'eau ni être masqué par un revêtement collé.


PA

remboursement des charges et accessoires ou des réparations, et au triple des frais s'il s'agit d'inobservation de quelque autre obligation.

Entre le point de départ du bail et la fin de l'exercice en cours, en attendant la fixation des charges pour cet exercice, le preneur versera un acompte trimestriel de NEUF CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (957,60 €). Cette provision sur charges sera révisée le premier décembre de chaque année et fixée à un montant égal aux dépenses réellement exposées au cours de l'exercice précédant, plus DIX POUR CENT (10 %).

DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur ayant déjà entre les mains la somme de DIX HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS (18190 €) restituée au preneur la somme de SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS (7390 €) et conserve la somme de DIX MILLE HUIT CENTS EUROS (10 800 €) représentant un trimestre de loyer en principal, qui servira de dépôt de garantie.

De convention expresse entre les parties, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt et ne pourra en aucun cas, même en fin de bail, dispenser le preneur du paiement des loyers et charges à leur échéance exacte. En cas de modification du prix du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté de façon que le bailleur ait toujours entre ses mains un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer en principal.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral ou partiel d'une seule échéance de loyer à sa date, en principal, ou tout ou partie des charges, accessoires et prestations, ou partie du dépôt de garantie, ainsi que de la totalité ou partie des frais et prestations, et à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions et charges du présent bail, ou encore en cas de dissolution de la société, s'il en existe, et UN MOIS après un simple commandement de payer les loyers en principal, les charges, prestations, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, accessoires et frais ou après une mise en demeure d'exécuter la ou les conditions restées en souffrance, demeurés infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le bailleur ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant l'offre ultérieure de payer les loyers échus, ses accessoires, prestations, charges et frais ou de satisfaire aux conditions du présent bail et l'expulsion aura lieu sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à qui les parties attribuent expressément juridiction.

En outre, si à l'expiration du bail, par suite du jeu de la clause résolutoire ou résiliation amiable ou judiciaire, le preneur ne libère pas les lieux loués ou résiste à une ordonnance d'expulsion ou encore obtient des délais judiciaires pour son départ, il devra verser automatiquement, et de plein droit au bailleur, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, à compter de la fin du présent bail ou de sa résiliation, outre les charges et accessoires, le triple du dernier loyer en principal.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par le fait ou la faute du preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres droits et plus ample indemnité s'il échet.

DP EA

ELECTION DE DOMICILE

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

ANNEXE: aux présentes est annexé :

- un état des risques naturels et technologiques

ENREGISTREMENT

Pour l'enregistrement seulement du présent bail, s'il est requis par les parties, les charges augmentatives du bail sont évaluées à 10 %.

Fait à Paris, le 13/2013
en deux exemplaires dont un remis à chacune des parties.

Le et approuvé


Société Immobilière Ivry-Seine

S.a.s. au capital de 609 796.08 €

45-47 rue d'Hauteville 75010 Paris

R.C.S Paris B 592 036 933

