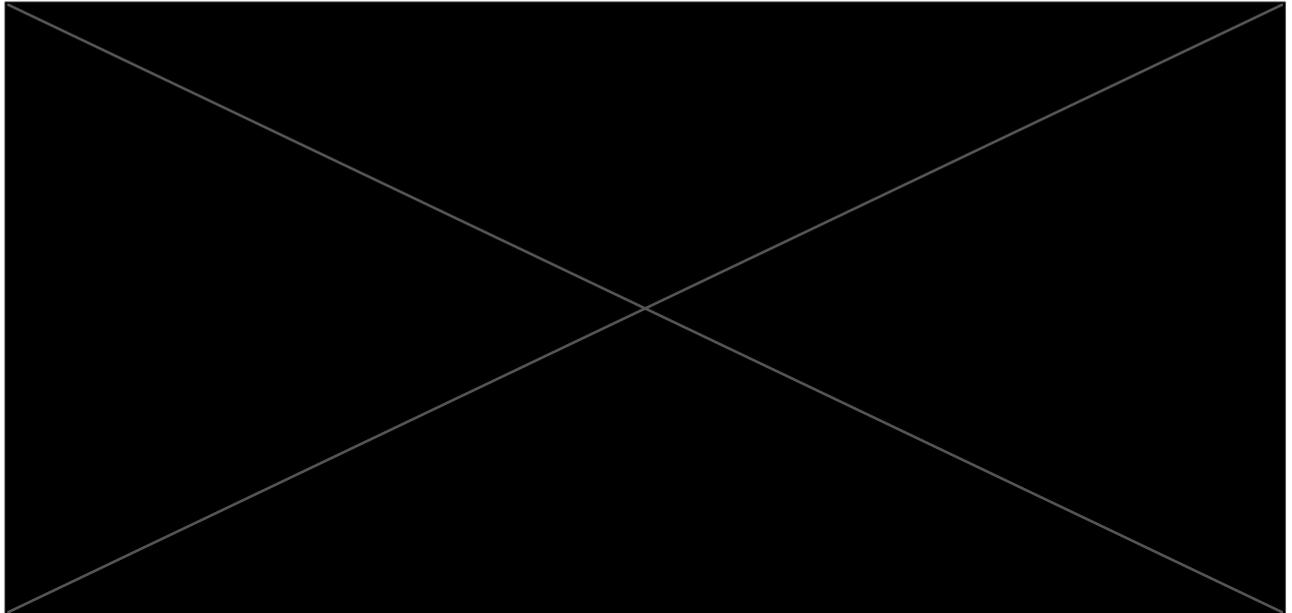


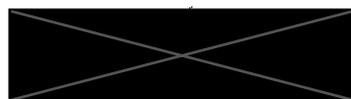
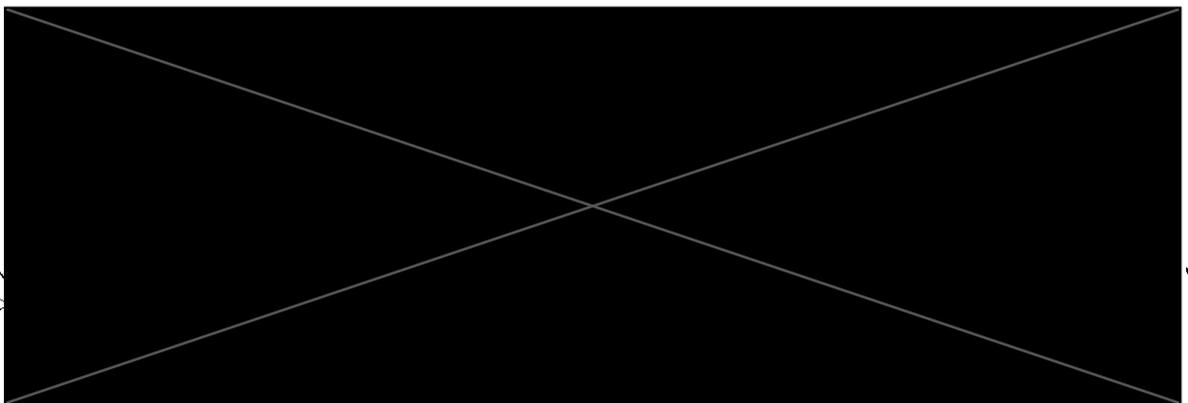
RESILIATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommé sous le vocable «LE BAILLEUR »  
D'UNE PART

Et



## EXPOSE

Suivant acte sous seing privé en date à Versailles des 29 Avril et 6 Juin 2006, enregistré à VERSAILLES-NORD, le 29 Juin 2006, Case n° 14, bordereau 2006/764, le BAILLEUR a consenti au profit de la Société LE CŒUR A L'OUVRAGE un bail commercial à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2005 de divers locaux dépendant de l'immeuble du 45 Rue de la Paroisse à VERSAILLES.

Ce contrat a eu lieu sous diverses charges et conditions et plus particulièrement moyennant un loyer annuel de VINGT SIX MILLE EUROS (26.000,00 €) payable trimestriellement, à terme échu.

Aux termes de cet acte, il a été versé un dépôt de garantie de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €).

### Cession

13-1  
A  
Suivant acte reçu aux minutes de l'Office [REDACTED], le 8 Décembre 2006, la [REDACTED] a cédé le droit au bail pour le temps qui en reste à courir des locaux sus désignés à la [REDACTED], [REDACTED]

Aux termes dudit acte, ce dernier a remboursé à son cédant le dépôt de garantie.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A LA RESILIATION DU BAIL ENONCE CI-DESSUS.

### RESILIATION

D'un commun accord entre les parties, le bail consenti est résilié de part et d'autre, à compter du 31 Décembre 2006.

### INDEMNITE

Cette résiliation a lieu sans indemnité de part et d'autre.

### REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur remboursera au preneur qui le reconnaît le montant du dépôt de garantie d'un montant de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €) au plus tard le 31 Décembre 2006.

DONT QUITTANCE  
[REDACTED]

FRAIS

Tous les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

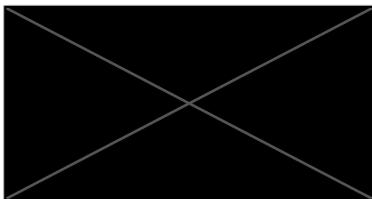
ENREGISTREMENT

L'enregistrement des présentes n'est pas requis. SI l'une des parties le demandait, l'acte sera enregistré aux frais du preneur.

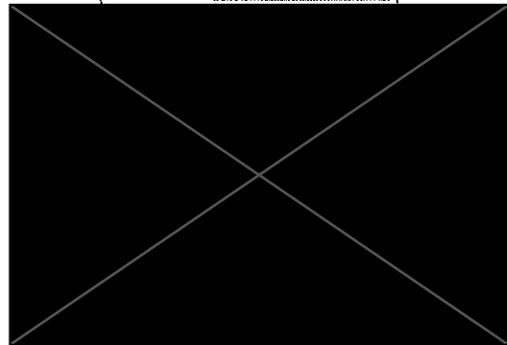
DONT ACTE ETABLI EN TROIS PAGES

Fait à VERSAILLES,  
L'AN DEUX MIL SIX  
le 13 DECEMBRE 2006

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



Enregistré à : SIBC DE VERSAILLES NORD

Le 18/12/2006 Bordereau n°2006/1 410 Case n°13

Ext 6092

Enregistrement : 25 €

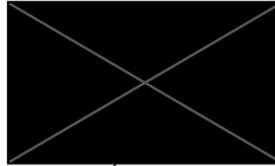
Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

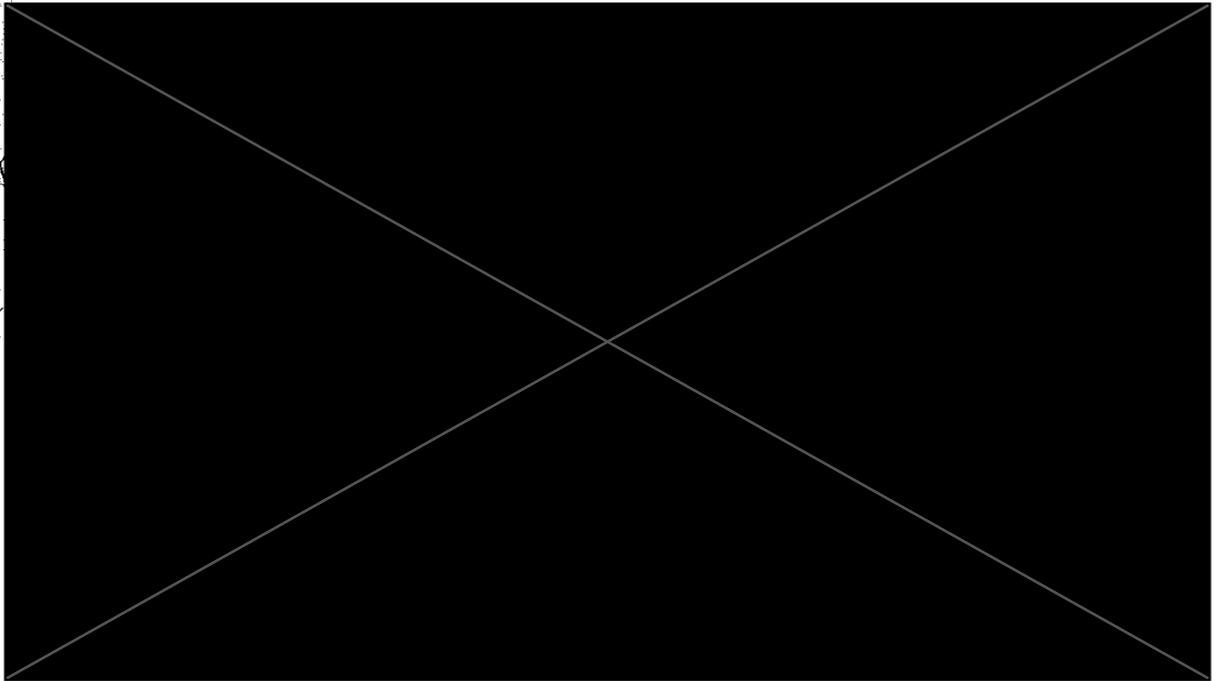
L'Agent

BAIL CC



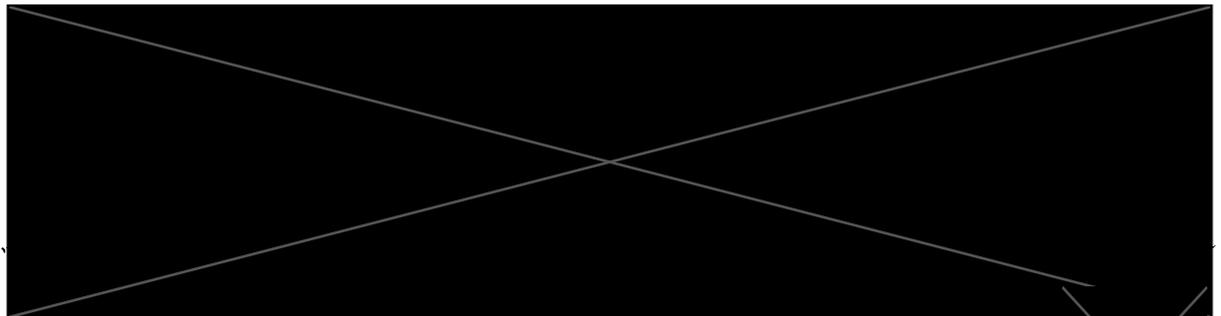
ENTRE LES SOUSSIGNES :

3 A  
3 A

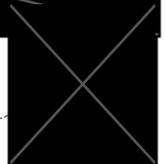


Ci-après dénommés sous le vocable  
LE BAILLEUR  
D'UNE PART

et,



Ci-après dénommée sous le vocable  
LE PRENEUR  
D'AUTRE PART



## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le bailleur fait bail et donne loyer au preneur qui accepte les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à VERSAILLES (Yvelines 78000) 43/45 rue de la Paroisse.

### DESIGNATION

#### Au rez-de-chaussée :

Une boutique sur rue, avec arrière boutique lui faisant suite et à l'extérieur un ancien WC formant le lot n° 17 du Règlement de Copropriété.

#### Au premier étage :

Au dessus du magasin un appartement auquel on accède soit par l'escalier de l'immeuble, comprenant une cuisine, une salle de bains, deux pièces, une entrée un W.C., soit par un escalier intérieur ainsi qu'il a été précisé en l'exposé qui précède.

#### Au sous-sol :

Deux caves situées sous le magasin, auxquelles on accède par un escalier situé dans la boutique.

Observation est ici faite que l'escalier métallique existant actuellement, a été exécuté sur les instructions du Preneur de l'époque avant que Monsieur QUATREBOEUF'S ne soit propriétaire desdits locaux.

Tels que lesdits locaux existent actuellement, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, bien connues du Preneur pour les occuper déjà.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencée à courir **PREMIER JANVIER DEUX MIL SEPT (1<sup>er</sup> Janvier 2007)** pour se finir le **TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL QUINZE (31 Décembre 2015)**.

Chaque partie pourra faire cesser le présent bail tous les trois ans, mais seulement en se conformant aux textes législatifs en vigueur, Notamment, le Bailleur ne pourra résilier le bail à une période triennale que dans les cas précis prévus à l'article 3-1 du décret du 30 Septembre 1953, modifié, et en respectant les délais légaux.

### CHARGES ET CONDITIONS

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



De pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de **VENTES AU DETAIL EQUIPEMENT DE LA PERSONNE**.

Aucun autre commerce ne pourra être exploité, sans l'autorisation expresse du bailleur.

Il est entendu que le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale.

- 1- De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé en totalité ou en partie les locaux présentement donnés à bail.

De ne pouvoir céder tout ou partie ni apporter en Société ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire, avec renonciation expresse de sa part au bénéfice de l'article 2037 du Code Civil, de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Un original dûment enregistré sera remis au Bailleur, aux frais du Preneur, pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.

Dans le cas où la cession ou l'apport seraient faits à une Société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette Société seront conjointement et solidairement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du contrat.

Le tout sans préjudice du droit de recours du Bailleur contre le Preneur même si les quittances étaient délivrées au nom desdits cessionnaires.

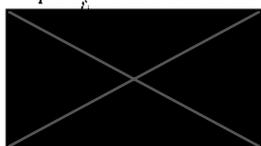
Toute cession ne pourra avoir lieu moyennant un loyer inférieur à celui ci-dessous indiqué.

De ne pouvoir substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués même temporairement à des tiers.

- 2- De garnir et tenir constamment les lieux loués de meubles, mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

- 4- De satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, patentes et tous autres impôts à la charge du Preneur, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.



- 5- De notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil du Preneur pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.

Dans le cas de cession à une personne physique le cessionnaire devra alors notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement de son état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de sa prorogation.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, sans division ni discussion pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la signification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.

- 6- De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail de réparations de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et volets, et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

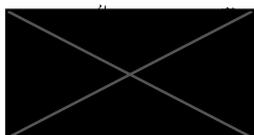
De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le Bailleur ne sera par suite tenu des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil qui seules restent à charge.

Le Preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à disposition et de les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge.

A cet effet, il est précisé que le Preneur s'interdit de boucher les petites ouvertures donnant sur le trottoir qui servent de ventilation à la cave située sous la boutique.

D'autre part, le Preneur devra faire attention aux tuyaux des eaux ménagères qui passent dans cette cave. Si ces derniers venaient à être cassés, fêlés ou percés par le fait du Preneur, il aura à en supporter la réparation ou le remplacement, le cas échéant.

- 7- D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- 8- De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc.. qui pourraient intéresser les lieux loués.
- 9- De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement express et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur.



De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués ( embellissements, additions, constructions améliorations et travaux quelconques, ainsi que tous radiateurs ou appareils sanitaires, qu'ils soient fixés au mur ou au plancher).

Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

10- De supporter la dépose définitive des jalousies, volets qui pourraient exister, au gré du Bailleur, sans indemnité.

11- De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par les fumistes du Bailleur ou un fumiste agréé par celui ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée la chaudière du chauffage central et le chauffe-eau ou chauffe bains, qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintient en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble de se conformer au règlement sanitaire en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toutes réquisition du Bailleur.

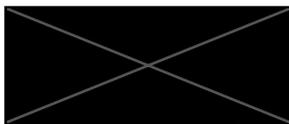
De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage.

Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera responsable, également, des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autres.

12- De supporter la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations, objet de l'article 606 du Code Civil qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci n'excéda-t-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter dans les mêmes conditions les modifications ou surélévations que le Bailleur ferait exécuter à l'immeuble.



De supporter tous les travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements, de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le Bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à la jouissance.

De déposer et de faire place nette à ses frais et sans délai, de tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc ... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier, le ravalement, la recherche ou les réparations des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

- 13- De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central et autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut et insuffisance, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni trouble de jouissance.

De supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.

Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur.

Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location entretien et relevés.

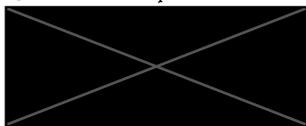
- 14- De ne pouvoir rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.

- 15- De laisser pénétrer dans les lieux, après en avoir informé le locataire, le propriétaire ou son mandataire et le cas échéant les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres.

- 16- De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.

- 17- De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins; de s'assurer, également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, et le vandalisme, le tout à des compagnies notoirement solvables, et de justifier au Bailleur à toute réquisition du paiement des primes et cotisations.



De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires et même aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

18- De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le Bailleur de tout sinistre et dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

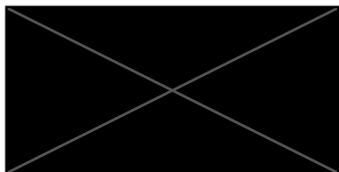
19- De renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.
- b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute d'appareils ou autres suspendus aux pitons du plafond, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur.
- c) En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardienne ou de nettoyage de l'immeuble.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges et glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques.
- e) En cas d'arrêt momentané ou définitif de toutes installations pour un motif quelconque.
- f) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerres civiles ainsi que des troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.
- g) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent au sous-sol, le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer des eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur.

En cas d'inondation, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

Le Preneur devra, en outre, rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles. Dans le cas où de tels animaux viendraient à apparaître dans l'immeuble, le Preneur sera contraint de souscrire un contrat auprès d'une entreprise spécialisée à cet effet et devra fournir un exemplaire de ce contrat au Bailleur.



- 20- Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'état sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.
- 21- De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de Police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes et sur les balcons.
  - b) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc .....
  - c) De ne faire aucune lessive dans les parties communes de la maison.
  - d) De ne pas jeter dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel.
  - e) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause pas de dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ( loi du 9 Juillet 1970 ).
  - f) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux, même par autorité de justice.
  - g) De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du Preneur, soit par le fait de son personnel ou de clientèle.
  - h) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
  - i) De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations, causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.
  - j) De ne pouvoir installer aucune machine ou moteur.
  - k) De ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur.



l) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.

m) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes, sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

22- De ne pas jeter de déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à cet effet.

23- De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures (dimanches et fêtes légales exceptées) et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

24- De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

#### AUTORISATION DE TRAVAUX

Le bailleur donne l'autorisation au preneur d'effectuer à sa charge des travaux d'aménagement intérieur et de la façade des locaux sous réserve expresse que le preneur soumette au préalable au bailleur un projet des travaux en question qui, s'ils sont acceptés, seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

#### LOYER

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €)** payable par trimestre pour la première période triennale, c'est-à-dire du **PREMIER JANVIER DEUX MIL SEPT au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL NEUF**.

Le loyer, pour la seconde période triennale, c'est-à-dire du **PREMIER JANVIER DEUX MIL DIX au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL DOUZE**, sera calculé de la manière suivante, (l'indice de référence initial retenu étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2006).

$$28.000,00 \text{ €} + \text{indice du } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2009 + 3.000,00 \text{ €} = X \text{ (nouveau loyer)}$$

Le loyer pour la troisième période triennale, c'est-à-dire du **PREMIER JANVIER DEUX MIL TREIZE au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL QUINZE**, sera calculé de la manière suivante :

$$X \text{ (loyer de la } 2^{\text{ème}} \text{ période triennale)} + \text{indice du } 2^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2012 + 3.000,00 \text{ €}$$



Ledit loyer est payable trimestriellement à **TERME ECHU**, en quatre termes égaux aux époques ordinaires de l'année, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Toutefois, le preneur pourra se libérer mensuellement de son loyer.

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur ou à son représentant.

Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre « clause résolutoire », en cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges de toute nature, le preneur devra au bailleur une indemnité de 10 % du montant de la créance.

Cette indemnité est destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais et honoraires (autres que les frais taxables) exposés pour le recouvrement. 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.

### CLAUSE PENALE

(Article 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier, le PRENEUR devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent (10%) du montant de la somme pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le PRENEUR a, à l'instant même versé au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 €)** à titre de dépôt de garantie.

Cette somme ne produira aucun intérêt au profit du PRENEUR restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes.

Elle sera remboursée au PRENEUR après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR en fin de jouissance, notamment à titre de dégâts dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le PRENEUR.

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

Le dépôt de garantie devra toujours être d'un montant égal à six mois de loyer.



### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuites, intérêts, rappels de loyers ou charges, consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécution demeurés infructueux le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement serait impayé.

### TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

### CLAUSE DE REVISION

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur. Toutefois, d'un commun accord entre les parties, il est prévu que le loyer sera révisable tous les trois ans. Sans cette clause de révision triennale, les présentes n'auraient pas pu avoir lieu.

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié avec effet du premier jour de chaque période triennale en proportion des variations de l'indice du coût de la construction publié par l' I.N.S.E.E., sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

Le PRENEUR ne pourra jamais argumenter de n'avoir pas été prévenu par lettre recommandée avec accusé de réception de cette augmentation de loyer lorsqu'elle lui sera présentée sur l'avis d'échéance adressé pour le paiement de la quittance de loyer.

L'indice de base à retenir est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2006, soit 1366.

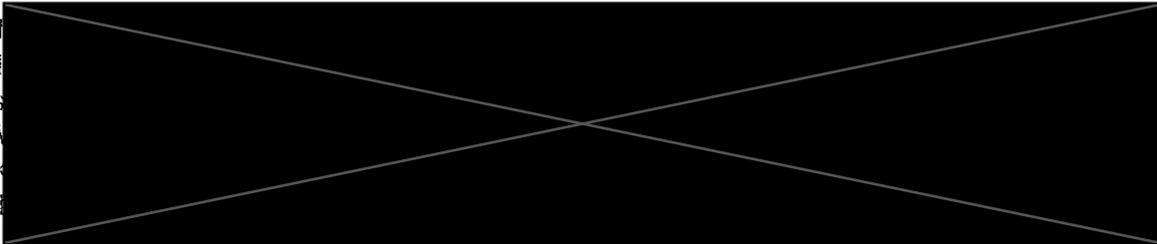


Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il sera fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location commerciale de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

### SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations du présent bail pour le PRENEUR, pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, constitueront une charge solidaire et indivisible.

### CAUTION PERSONNELLE

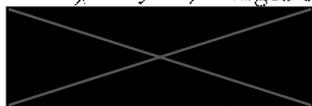


Donne par la présente sa garantie solidaire et indivisible, tant à titre contractuel, que délictuel, sans le bénéfice de discussion ni de division et sans réserve, pour le remboursement principal, augmenté des intérêts au taux légal du montant des loyers, frais, indemnités et accessoires et plus généralement de toutes sommes qui pourraient être dues au bailleur par le preneur, pour quelque cause que ce soit à raison du contrat de bail en référence et de ses avenants éventuels, et notamment :

- 1- Reconnaît que les sommes principales susceptibles d'être dues en vertu du contrat de bail ci-dessus mentionné porteront intérêt jusqu'au parfait paiement au taux légal à compter du jour de la mise en demeure adressée au PRENEUR.
- 2- Confirme qu'en cas de dénonciation du présent engagement de caution, elle restera tenue au remboursement de toutes les sommes qui seraient ou viendraient à être dues par le PRENEUR au BAILLEUR pour quelque cause que ce soit au titre du contrat de bail annexé aux présentes, jusqu'au jour de la dénonciation.
- 3- Déclare faire son affaire des opérations comptables nées de l'exécution du contrat de bail et dispense le BAILLEUR ou son mandataire de toute obligation d'information à son égard.

Il s'interdit, en outre, de formuler toute réclamation ou contestation au sujet des relevés de compte et des quittances adressées au cours de l'exécution du contrat de bail par le bailleur ou son mandataire au PRENEUR et qui n'auraient pas été contestés par ce dernier.

Il est convenu d'un commun accord entre les parties que les engagements de la caution s'arrêteront dans le cas de résiliation du bail ou de non renouvellement du bail ainsi qu'en cas de cession du droit au bail à toute personne physique ou morale, sous réserve que le preneur soit à jour du paiement des loyers, charges et taxes.



Par contre, si le preneur venait à créer une société, les engagements de la caution resteront en vigueur jusqu'au jour où le preneur aura cédé la totalité des parts ou actions dont il pourrait être propriétaire dans ladite société.

### ENREGISTREMENT

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement conformément aux dispositions de l'Article 395 de l'annexe du Code Général des Impôts.

### FRAIS

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

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes,

- le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués,
- le BAILLEUR fait élection de domicile dans les bureaux de son mandataire.

### DONT ACTE ETABLI SUR QUINZE PAGES

Fait en trois exemplaires  
(BAILLEUR, PRENEUR, ENREGISTREMENT)

Le présent acte contient :

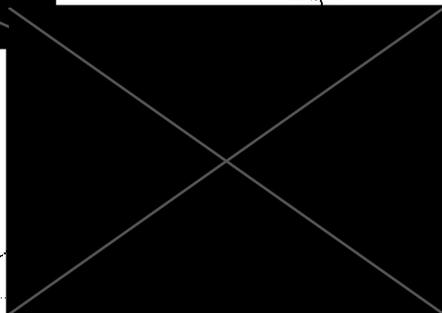
- 1 renvoi approuvé
- 0 barres tirées dans les blancs et rayés comme nuls :
- 0 lignes
- 0 chiffres
- 0 mots.

A VERSAILLES,  
L'AN DEUX MIL SIX  
Le, 17 DECEMBRE 2006

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



*(renvoi in fine)*  
*Bureau aux fins de en vertu d'une délibé-  
ration de, conseil de ladite société en  
date du 12/12/2006 dont une copie est deman-  
dée*  
*jointe*  
*le dit union ATAC représenté aux fins de  
en vertu d'une formation sp en date de 12/12/2006  
dont une copie est deman-  
dée, par M. Denis BOURGOIS demeurant  
1 rue Laplace à 75017 Paris, le dit M. Denis*

## PROCURATION

LE SOUSSIGNE :

[REDACTED]

Agissant en qualité d'administrateur légal pur et simple, conjointement et solidairement avec [REDACTED] de ses deux enfants mineurs :

[REDACTED]

A, par ces présentes, constitué pour ses mandataires avec faculté d'agir ensemble ou séparément de pour lui et en son nom :

[REDACTED]

A l'effet de :

[REDACTED]

des locaux situés 45 rue de la Paroisse à Versailles (78000).

Agréer le cessionnaire comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité au paiement du loyer jusqu'à l'expiration de la période 9 ans actuellement en cours.

Conclure dès après la réalisation de la cession du droit au bail avec le cessionnaire un nouveau bail sous les conditions suivantes :

Durée du bail : 9 ans.

Date d'effet du bail : à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2007.

Destination des lieux : Ventes au détail équipement de la personne.

Loyer annuel en principal : 28.000 € pour les 3 premières années, 28.000,00 € + indice + 3.000,00 € pour les 3 années suivantes, et loyer fixé au début de la 4<sup>ème</sup> année + indice + 3.000,00 € + les charges.

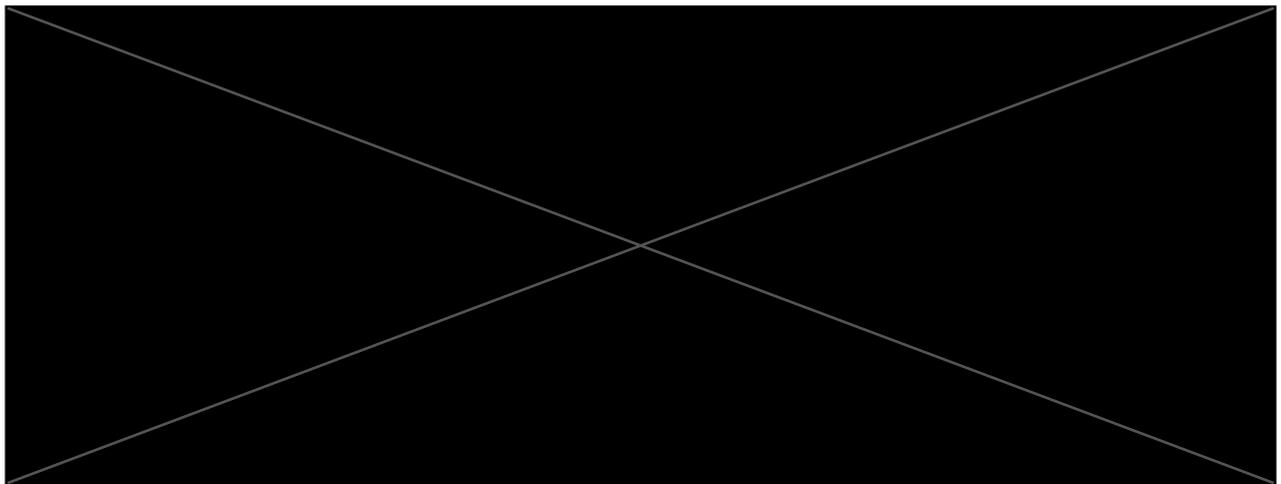
[REDACTED]



Dépôt de garantie : 6 mois de loyers.

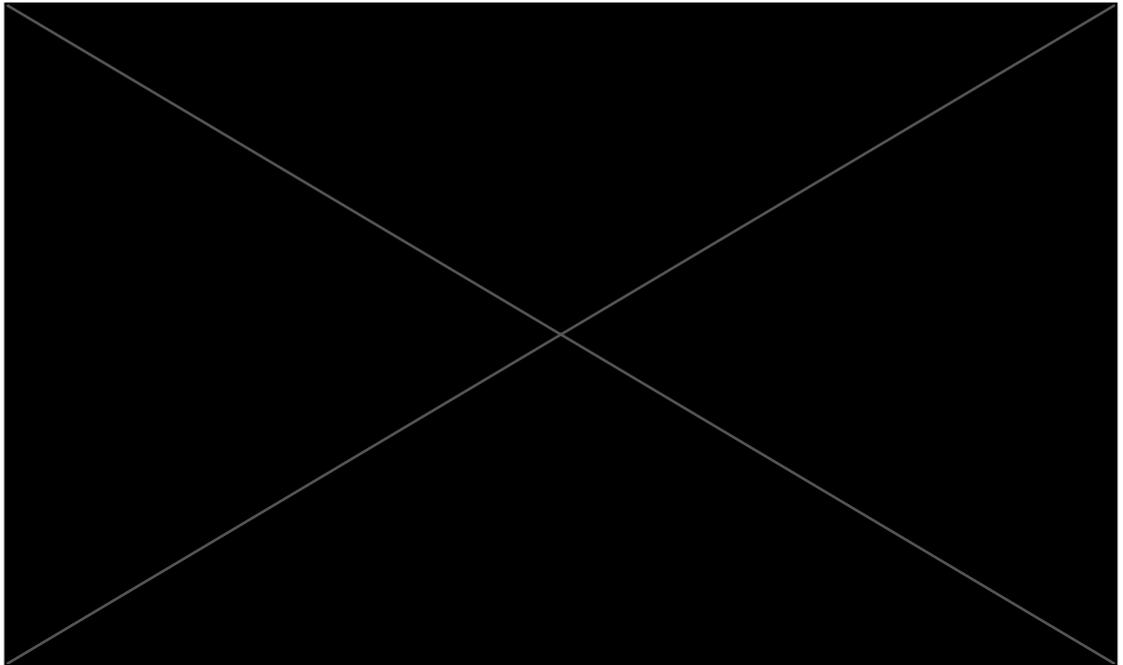
Dispenser les parties de la signification prévue par l'Article 1690 du Code Civil acceptant en conséquence que la cession de bail soit opposable aux soussignés à compter du jour de la réalisation de celle-ci sous réserve de la délivrance aux frais du preneur d'une copie exécutoire de l'acte de cession.

Fait à CLAIREFOURNAINE Le 12 DECEMBRE 2006.



107362 01  
BC/DS/

LA SOUSSIGNEE :



CONDITIONS GENERALES

Obliger le **CONSTITUANT** au paiement du prix, concernant l'acquisition d'un droit au bail d'un bien sis

VILLE DE VERSAILLES (78000) – 43-45 rue de la Paroisse

Au rez-de-chaussée :

Une boutique sur rue, avec arrière boutique lui faisant suite et à l'extérieur un ancien WC formant le lot N°17 du Règlement de Copropriété.

Au premier étage :

Au dessus du magasin un appartement auquel on accède soit par l'escalier de l'immeuble, soit par un escalier intérieur, comprenant une cuisine, une salle de bains, deux pièces, une entrée, un WC.

Au sous sol :

Deux caves situées sous le magasin auquel on accède soit par un escalier situé dans la boutique.

Accepter un bail dont les charges et conditions sont les suivantes :

Durée du bail :

La durée du bail a été fixée à neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er janvier 2005, pour venir à expiration le 31 décembre 2013.

Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de **VINGT SIX MILLE EUROS (26.000,00 EUR)** payable par trimestre pour la première période triennale, c'est-à-dire du **PREMIER JANVIER DEUX MIL CINQ** au **TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL SEPT.**



Le loyer, pour la seconde période triennale, c'est à dire du PREMIER JANVIER DEUX MIL HUIT au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL DIX, sera calculé de la manière suivante, (l'indice de référence initial retenu étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2004).

$$26.000\text{€} + \text{indice du 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2007} + 3.000 \text{ €} = X \text{ (nouveau loyer)}$$

Le loyer pour la troisième période triennale, c'est à dire du PREMIER JANVIER DEUX MIL ONZE au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL TREIZE, sera calculé de la manière suivante :

$$X \text{ (loyer de la 2}^{\text{ème}} \text{ période triennale)} + \text{indice du 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2010} + 3.000\text{€}$$

Ledit loyer est payable trimestriellement à TERME ECHU, en quatre termes égaux aux époques ordinaires de l'année, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Toutefois, le preneur pourra se libérer mensuellement de son loyer.

Ainsi qu'il est prévu dans le contrat de bail, et ci-après littéralement rapporté :  
*« Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre « clause résolutoire », en cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges de toute nature, le preneur devra au bailleur une indemnité de 10 % du montant de la créance. »*

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Dépôt de garantie : TREIZE MILLE EUROS (13000 EUR).

#### Réparations et charges :

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

*« 1- De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé en totalité ou en partie les locaux présentement donnés à bail.*

*De ne pouvoir céder tout ou partie ni apporter en Société ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire, avec renonciation expresse de sa part au bénéfice de l'article 2037 du Code Civil, de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.*

*Un original dûment enregistré sera remis au Bailleur, aux liais du Preneur, pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.*

*Dans le cas où la cession ou l'apport seraient faits à une Société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette Société seront conjointement et solidairement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du contrat.*

*Le tout sans préjudice du droit de recours du Bailleur contre le Preneur même si les quittances étaient délivrées au nom desdits cessionnaires.*

*Toute cession ne pourra avoir lieu moyennant un loyer inférieur à celui ci-dessous indiqué.*

*De ne pouvoir substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués même temporairement à des tiers.*

*2- De garnir et tenir constamment les lieux loués de meubles, mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.*



De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

4- De satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de volerie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, patentes et tous autres impôts à la charge du Preneur, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.

5- De notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil du Preneur pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.

Dans le cas de cession à une personne physique le cessionnaire devra alors notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement de son état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de sa prorogation.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, sans division ni discussion pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la signification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.

6- De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail de réparations de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et volets, et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le Bailleur ne sera par suite tenu des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil qui seules restent à charge.

Le Preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à disposition et de les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge.

A cet effet, il est précisé que le Preneur s'interdit de boucher les petites ouvertures donnant sur le trottoir qui servent de ventilation à la cave située sous la boutique. D'autre part, le Preneur devra faire attention aux tuyaux des eaux ménagères qui passent dans cette cave. Si ces derniers venaient à être cassés, fêlés ou percés par le fait du Preneur, il aura à en supporter la réparation ou le remplacement, le cas échéant.

7- D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui polluaient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

8- De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc.. qui pourraient intéresser les lieux loués.

9- De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement express et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur.



De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués ( embellissements, additions, constructions améliorations et travaux quelconques, ainsi que tous radiateurs ou appareils sanitaires, qu'ils soient fixés au mur ou au plancher).

Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

10- De supporter la dépose définitive des jalousies, volets qui pourraient exister, au gré du Bailleur, sans indemnité.

11- De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par les fumistes du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée la chaudière du chauffage central et le chauffe-eau ou chauffe bains, qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble de se conformer au règlement sanitaire en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toutes réquisition du Bailleur.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage.

Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera responsable, également, des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autres.

12- De supporter la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations, objet de l'article 606 du Code Civil qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci n'excéda-t-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter dans les mêmes conditions les modifications ou surélévations que le Bailleur ferait exécuter à l'immeuble.

De supporter tous les travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements, de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le Bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins: pour les troubles qui pourraient être apportés à la jouissance.



*De déposer et de faire place nette à ses frais et sans délai, de tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coiffages, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc ... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier, le ravalement, la recherche ou les réparations des fuites de toute nature, de fissures dans le; conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.*

*13- De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central et autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut et insuffisance, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni trouble de jouissance.*

*De supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.*

*Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur.*

*Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location entretien et relevés.*

*14- De ne pouvoir rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.*

*15- De laisser pénétrer dans les lieux, après en avoir informé le locataire, le propriétaire ou son mandataire et le cas échéant les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire.*

*16- De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres.*

*17- De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.*

*De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins; de s'assurer, également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, et le vandalisme, le tout à des compagnies notoirement solvables, et de justifier au Bailleur à toute réquisition du paiement des primes et cotisations.*

*De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires et même aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.*

*18- De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le Bailleur de tout sinistre et dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.*



19- De renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux,
- b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute d'appareils ou autres suspendus aux pitons du plafond, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur.
- c) En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardienne ou de nettoyage de l'immeuble,
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges et glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques.
- e) En cas d'arrêt momentané ou définitif de toutes installations pour un motif quelconque.
- f) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerres civiles ainsi que des troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.
- g) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent au sous-sol, le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer des eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur.

En cas d'inondation, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

Le Preneur devra, en outre, rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles. Dans le cas où de tels animaux viendraient à apparaître dans l'immeuble, le Preneur sera contraint de souscrire un contrat auprès d'une entreprise spécialisée à cet effet et devra fournir un exemplaire de ce contrat au Bailleur.

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

21- De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de Police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes et sur les balcons,
- b) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...
- c) De ne faire aucune lessive dans les parties communes de la maison.



- d) De ne pas jeter dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel.
- e) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que ;Familiier et à la condition encore que ledit animal ne cause pas de dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ( loi du 9 Juillet 1970 ),
- f) De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux, même par autorité de justice.
- g) De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du Preneur, soit par le fait de son personnel ou de clientèle.
- h) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
- i) De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations, causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.
- j) De ne pouvoir installer aucune machine ou moteur.
- k) De ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur.
- l) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.
- m) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes, sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.
- 22- De ne pas jeter de déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.
- Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à cet effet.
- 23- De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures ( dimanches et fêtes légales exceptées) et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.
- 24- De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués. »



Stipuler que l'acquisition s'effectuera sans recours à un prêt, et en conséquence faire toutes mentions nécessaires à cet effet.

S'engager à prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisesances et dépendances.

Fixer la date d'entrée en jouissance au 13 décembre 2006.

Rembourser au vendeur le prorata de loyer.

Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services et fournitures.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

Faire toutes déclarations d'état-civil et autres.

Déclarer notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni mis sous la sauvegarde de justice,
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

Contracter un nouveau bail, dont les conditions sont littéralement ci-après rapportées :

*Le bailleur fait bail et donne loyer au preneur qui accepte les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à VERSAILLES (Yvelines 78000) 43/45 rue de la Paroisse.*

DESIGNATION

*Au rez-de-chaussée :*

*Une boutique sur rue, avec arrière boutique lui faisant suite et à l'extérieur un ancien WC formant le lot n° 17 du Règlement de Copropriété.*

*Au premier étage :*

*Au dessus du magasin un appartement auquel on accède soit par l'escalier de l'immeuble, comprenant une cuisine, une salle de bains, deux pièces, une entrée un W.C., soit par un escalier intérieur ainsi qu'il a été précisé en l'exposé qui précède.*

*Au sous-sol :*

*Deux caves situées sous le magasin, auxquelles on accède par un escalier situé dans la boutique.*

*Observation est ici faite que l'escalier métallique existant actuellement, a été exécuté sur les instructions du Preneur de l'époque avant que Monsieur QUATREBOEUF ne soit propriétaire desdits locaux.*

*Tels que lesdits locaux existent actuellement, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisesances et dépendances, bien connues du Preneur pour les occuper déjà.*



### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencée à courir PREMIER JANVIER DEUX MIL SEPT (1<sup>er</sup> Janvier 2007) pour se finir le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL QUINZE (31 Décembre 2015).

Chaque partie pourra faire cesser le présent bail tous les trois ans, mais seulement en se conformant aux textes législatifs en vigueur, Notamment, le Bailleur ne pourra résilier le bail à une période triennale que dans les cas précis prévus à l'article 3-1 du décret du 30 Septembre 1953, modifié, et en respectant les délais légaux.

### CHARGES ET CONDITIONS

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

De pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de VENTES AU DETAIL EQUIPEMENT DE LA PERSONNE.

Aucun autre commerce ne pourra être exploité, sans l'autorisation expresse du bailleur.

Il est entendu que le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale.  
De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé en totalité ou en partie les locaux présentement donnés à bail.

De ne pouvoir céder tout ou partie ni apporter en Société ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire, avec renonciation expresse de sa part au bénéfice de l'article 2037 du Code Civil, de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Un original dûment enregistré sera remis au Bailleur, aux frais du Preneur, pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.

Dans le cas où la cession ou l'apport seraient faits à une Société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette Société seront conjointement et solidairement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du contrat.

Le tout sans préjudice du droit de recours du Bailleur contre le Preneur même si les quittances étaient délivrées au nom desdits cessionnaires.

Toute cession ne pourra avoir lieu moyennant un loyer inférieur à celui ci-dessous indiqué.



*De ne pouvoir substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués même temporairement à des tiers.*

*De garnir et tenir constamment les lieux loués de meubles, mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.*

*De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.*

*4- De satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, patentes et tous autres impôts à la charge du Preneur, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.*

*De notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil du Preneur pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.*

*Dans le cas de cession à une personne physique le cessionnaire devra alors notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement de son état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de sa prorogation.*

*En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, sans division ni discussion pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la signification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.*

*De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail de réparations de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et volets, et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.*

*De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le Bailleur ne sera par suite tenu des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil qui seules restent à charge.*

*Le Preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toutes modifications à faire aux conduits de fumée mis à disposition et de les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge.*

*A cet effet, il est précisé que le Preneur s'interdit de boucher les petites ouvertures donnant sur le trottoir qui servent de ventilation à la cave située sous la boutique.*

*D'autre part, le Preneur devra faire attention aux tuyaux des eaux ménagères qui passent dans cette cave. Si ces derniers venaient à être cassés, fêlés ou percés par le fait du Preneur, il aura à en supporter la réparation ou le remplacement, le cas échéant.*



D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc., qui pourraient intéresser les lieux loués.

De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement express et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués (embellissements, additions, constructions améliorations et travaux quelconques, ainsi que tous radiateurs ou appareils sanitaires, qu'ils soient fixés au mur ou au plancher).

Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

10- De supporter la dépose définitive des jalousies, volets qui pourraient exister, au gré du Bailleur, sans indemnité.

11- De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par les fumistes du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée la chaudière du chauffage central et le chauffe-eau ou chauffe bains, qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintient en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble de se conformer au règlement sanitaire en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toutes réquisition du Bailleur.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage.

Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause.

Il sera responsable, également, des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autres.

12- De supporter la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations, objet de l'article 606 du Code Civil qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci n'excéda-t-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.



*De supporter dans les mêmes conditions les modifications ou surélévations que le Bailleur ferait exécuter à l'immeuble.*

*De supporter tous les travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements, de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le Bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à la jouissance.*

*De déposer et de faire place nette à ses frais et sans délai, de tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc ... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier, le ravalement, la recherche ou les réparations des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.*

*De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central et autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut et insuffisance, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni trouble de jouissance.*

*De supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.*

*Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur.*

*Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location entretien et relevés.*

*De ne pouvoir rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.*

*De laisser pénétrer dans les lieux, après en avoir informé le locataire, le propriétaire ou son mandataire et le cas échéant les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire.*

*De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres.*

*De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.*

*De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins; de s'assurer, également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, et le vandalisme, le tout à des compagnies notoirement solvables, et de justifier au Bailleur à toute réquisition du paiement des primes et cotisations.*



De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires et même aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le Bailleur de tout sinistre et dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

De renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.

Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute d'appareils ou autres suspendus aux pitons du plafond, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur.

En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardienne ou de nettoyage de l'immeuble.

En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges et glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques.

En cas d'arrêt momentané ou définitif de toutes installations pour un motif quelconque.

Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerres civiles ainsi que des troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.

Si les locaux loués aux termes des présentes comportent au sous-sol, le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer des eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur.

En cas d'inondation, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

Le Preneur devra, en outre, rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles. Dans le cas où de tels animaux viendraient à apparaître dans l'immeuble, le Preneur sera contraint de souscrire un contrat auprès d'une entreprise spécialisée à cet effet et devra fournir un exemplaire de ce contrat au Bailleur.



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

*De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de Police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :*

*De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes et sur les balcons.*

*De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc*

*De ne faire aucune lessive dans les parties communes de la maison.*

*De ne pas jeter dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel.*

*De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause pas de dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ( loi du 9 Juillet 1970 ).*

*De ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux, même par autorité de justice.*

*De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du Preneur, soit par le fait de son personnel ou de clientèle.*

*De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.*

*De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations, causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.*

*De ne pouvoir installer aucune machine ou moteur.*

*De ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur.*

*1) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.*

*2) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes, sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.*

*De ne pas jeter de déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.*

*Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à cet effet.*

*De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures (dimanches et fêtes légales exceptées) et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.*

*De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.*



### AUTORISATION DE TRAVAUX

Le bailleur donne l'autorisation au preneur d'effectuer à sa charge des travaux d'aménagement intérieur et de la façade des locaux sous réserve expresse que le preneur soumette au préalable au bailleur un projet des travaux en question qui, s'ils sont acceptés, seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

### LOYER

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €) payable par trimestre pour la première période triennale, c'est-à-dire du PREMIER JANVIER DEUX MIL SEPT au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL NEUF.

Le loyer, pour la seconde période triennale, c'est-à-dire du PREMIER JANVIER DEUX MIL DIX au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL DOUZE, sera calculé de la manière suivante, (l'indice de référence initial retenu étant celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2006).

$$28.000,00 \text{ €} + \text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2009} + 3.000,00 \text{ €} = X \text{ (nouveau loyer)}$$

Le loyer pour la troisième période triennale, c'est-à-dire du PREMIER JANVIER DEUX MIL TREIZE au TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL QUINZE, sera calculé de la manière suivante :

$$X \text{ (loyer de la 2}^{\text{e}} \text{ période triennale)} + \text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2012} + 3.000,00 \text{ €}$$

Ledit loyer est payable trimestriellement à TERMÉ ECHU, en quatre termes égaux aux époques ordinaires de l'année, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Toutefois, le preneur pourra se libérer mensuellement de son loyer. Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur ou à son représentant. Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre « clause résolutoire », en cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges de toute nature, le preneur devra au bailleur une indemnité de 10 % du montant de la créance.

Cette indemnité est destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais et honoraires (autres que les frais taxables) exposés pour le recouvrement. Elle est considérée comme supplémentaire et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil.

### CLAUSE PENALE

(Article 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier, le PRENEUR devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent (10%) du montant de la somme pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.



### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le PRENEUR a, à l'instant même versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 €) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme ne produira aucun intérêt au profit du PRENEUR restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes.

Elle sera remboursée au PRENEUR après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR en fin de jouissance, notamment à titre de dégâts dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le PRENEUR.

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

Le dépôt de garantie devra toujours être d'un montant égal à six mois de loyer.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuites, intérêts, rappels de loyers ou charges, consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécution demeurés infructueux le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement serait impayé.  
TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

### CLAUSE DE REVISION

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé sera révisé dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur. Toutefois, d'un commun accord entre les parties, il est prévu que le loyer sera révisable tous les trois ans. Sans cette clause de révision triennale, les présentes n'auraient pas pu avoir lieu.



*Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié avec effet du premier jour de chaque période triennale en proportion des variations de l'indice du coût de la construction publié par l' I.N.S.E.E., sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.*

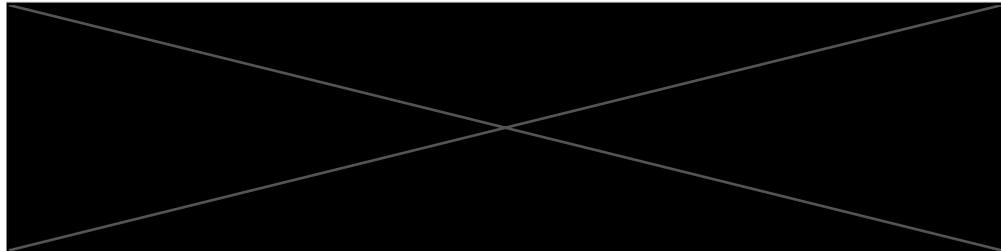
*Le PRENEUR ne pourra jamais argumenter de n'avoir pas été prévenu par lettre recommandée avec accusé de réception de cette augmentation de loyer lorsqu'elle lui sera présentée sur l'avis d'échéance adressé pour le paiement de la quittance de loyer.*

*L'indice de base à retenir est celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2006, soit 1366. Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il sera fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location commerciale de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.*

#### SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

*Les obligations du présent bail pour le PRENEUR, pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, constitueront une charge solidaire et indivisible.*

#### CAUTION PERSONNELLE



*Donne par la présente sa garantie solidaire et indivisible, tant à titre contractuel, que délictuel, sans le bénéfice de discussion ni de division et sans réserve, pour le remboursement principal, augmenté des intérêts au taux légal du montant des loyers, frais, indemnités et accessoires et plus généralement de toutes sommes qui pourraient être dues au bailleur par le preneur, pour quelque cause que ce soit à raison du contrat de bail en référence et de ses avenants éventuels, et notamment :*

*Reconnais que les sommes principales susceptibles d'être dues en vertu du contrat de bail ci-dessus mentionné porteront intérêt jusqu'au parfait paiement au taux légal à compter du jour de la mise en demeure adressée au PRENEUR.*

*Confirme qu'en cas de dénonciation du présent engagement de caution, elle restera tenue au remboursement de toutes les sommes qui seraient ou viendraient à être dues par le PRENEUR au BAILLEUR pour quelque cause que ce soit au titre du contrat de bail annexé aux présentes, jusqu'au jour de la dénonciation.*

*Déclare faire son affaire des opérations comptables nées de l'exécution du contrat de bail et dispense le BAILLEUR ou son mandataire de toute obligation d'information à son égard.*



*Il s'interdit, en outre, de formuler toute réclamation ou contestation au sujet des relevés de compte et des quittances adressées au cours de l'exécution du contrat de bail par le bailleur ou son mandataire au PRENEUR et qui n'auraient pas été contestés par ce dernier.*

*Il est convenu d'un commun accord entre les parties que les engagements de la caution s'arrêteront dans le cas de résiliation du bail ou de non renouvellement du bail ainsi qu'en cas de cession du droit au bail à toute personne physique ou morale, sous réserve que le preneur soit à jour du paiement des loyers, charges et taxes. Par contre, si le preneur venait à créer une société, les engagements de la caution resteront en vigueur jusqu'au jour où le preneur aura cédé la totalité des parts ou actions dont il pourrait être propriétaire dans ladite société.*

#### ENREGISTREMENT

*Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement conformément aux dispositions de l'Article 395 de l'annexe du Code Général des Impôts.*

#### FRAIS

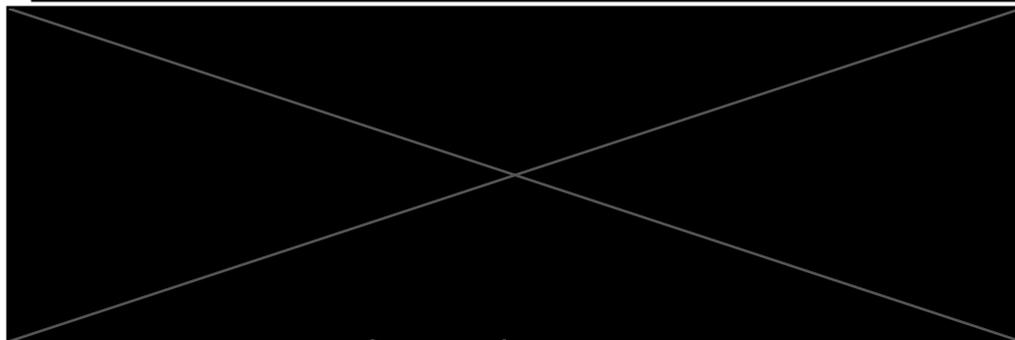
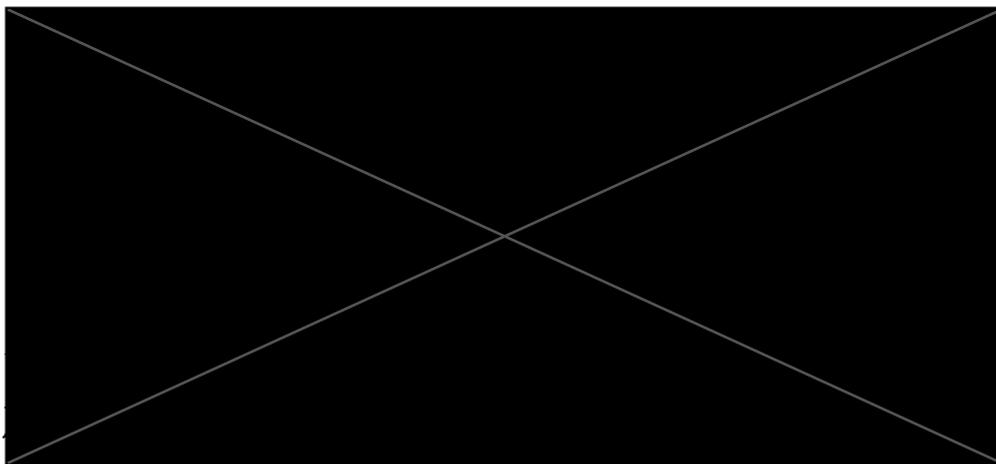
*Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge exclusive du PRENEUR qui s'y oblige.*

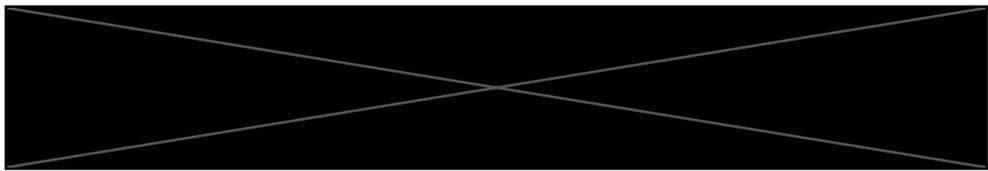
*Etablir une caution solidaire au profit des bailleurs, au nom et pour le compte du « CONSTITUANT », dont les conditions sont littéralement ci-après rapportées :*

#### ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

*(loi n°94-624 du 21 Juillet 1994)*

*Important : avant de remplir ce document, lire l'avertissement au verso. ENTRE LES SOUSSIGNES,*





**Mention à recopier à la main par la caution :**

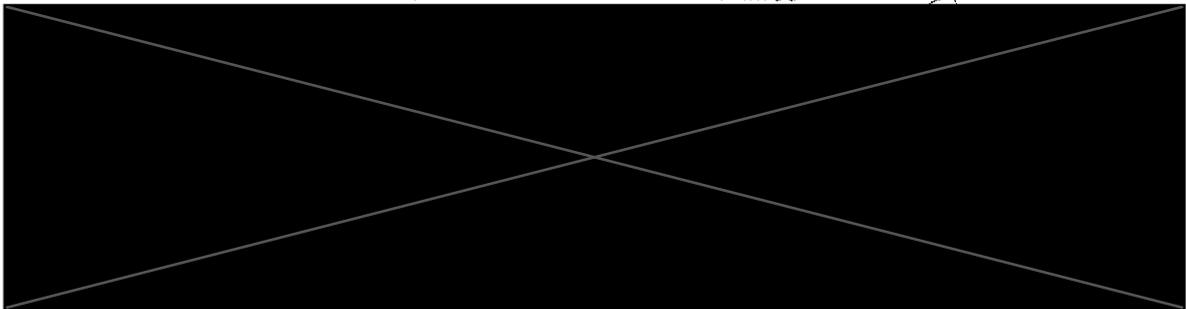
« Bon pour caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, pour le paiement du loyer, s'élevant ce jour à la somme annuelle de **VINGT HUIT MILLE EUROS (28.000 €)** (1) éventuellement révisé dans les conditions du contrat signé le 1<sup>er</sup> Janvier 2007 selon la valeur de l'indice INSEE du coût de la construction, référence 2<sup>ème</sup> trimestre 2006 soit 1366, des charges s'élevant ce jour à la somme de 800 € par an environ,

Du dépôt de garantie d'un montant de **QUATORZE MILLE EUROS (14.000 €)** (1) et des éventuelles indemnités d'occupation, intérêts, réparations locatives et frais de procédure, ou toute condamnation auxquels pourraient être tenu la

Cet engagement vaut pour une durée de 9 ans. Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

L'engagement de la caution vaudra tant envers le propriétaire actuel de l'immeuble qu'au profit de ses propriétaires successifs, et que la vente, ou plus généralement la transmission de l'immeuble à un tiers n'opérera pas novation. Je déclare avoir reçu un exemplaire du contrat de bail et avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement ».

(1) Somme à indiquer en toutes lettres et en chiffres



Bon pour caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, pour le paiement des loyers, s'élevant ce jour à la somme annuelle de vingt huit mille euros (28.000 €) éventuellement révisé dans les conditions du contrat signé le 1<sup>er</sup> Janvier 2007 selon la valeur de l'indice INSEE du coût de la construction, référence 2<sup>ème</sup> trimestre 2006 soit 1366, des charges s'élevant ce jour à la somme de 800 € environ par an. Du dépôt de garantie d'un montant de 14.000 € (Quatorze mille euros) et des éventuelles indemnités d'occupation, intérêts, réparations locatives et frais de procédure, ou toute condamnation auxquels pourraient être tenu la SE absolument

*IMPORTANT : La personne qui se porte caution doit intervenir au moment de la signature du bail et doit recevoir un exemplaire de celui-ci, la mention manuscrite (dont le texte est précisé au recto et ci-dessus) doit obligatoirement être recopiée de la main même de cette personne. En cas de pluralité de cautions, chacune d'entre elles doit recopier la mention manuscrite. Lorsqu'un couple marié souhaite se porter caution, **chacun des deux** époux doit remplir lui-même un acte. La caution personne physique doit être informée chaque année, par le créancier, à la date anniversaire du contrat de bail, de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette. frais et pénalités (art 2016 al- 2 du Code Civil). Cet imprimé n'est valable que pour des dettes civiles de loyer.*

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

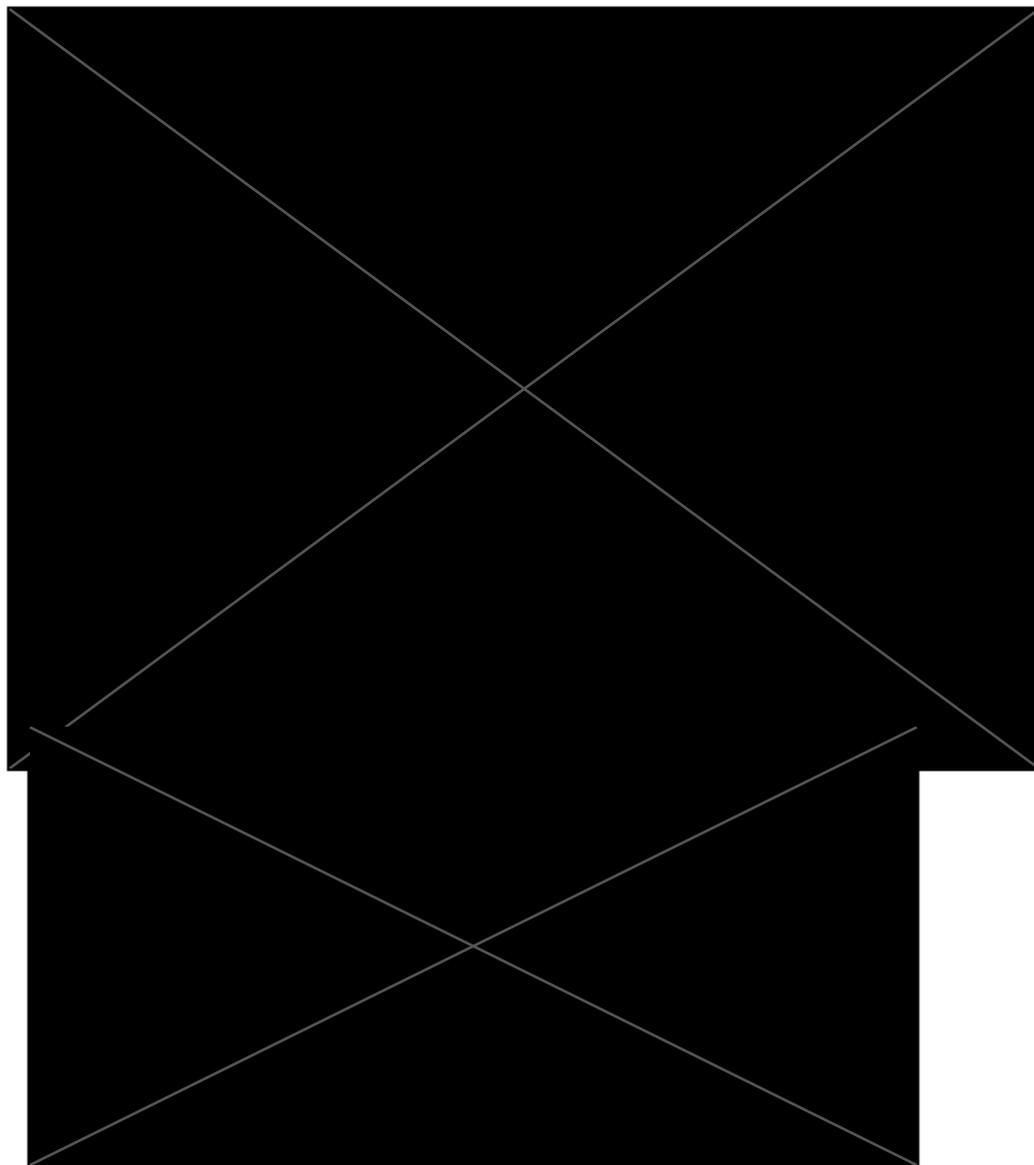
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

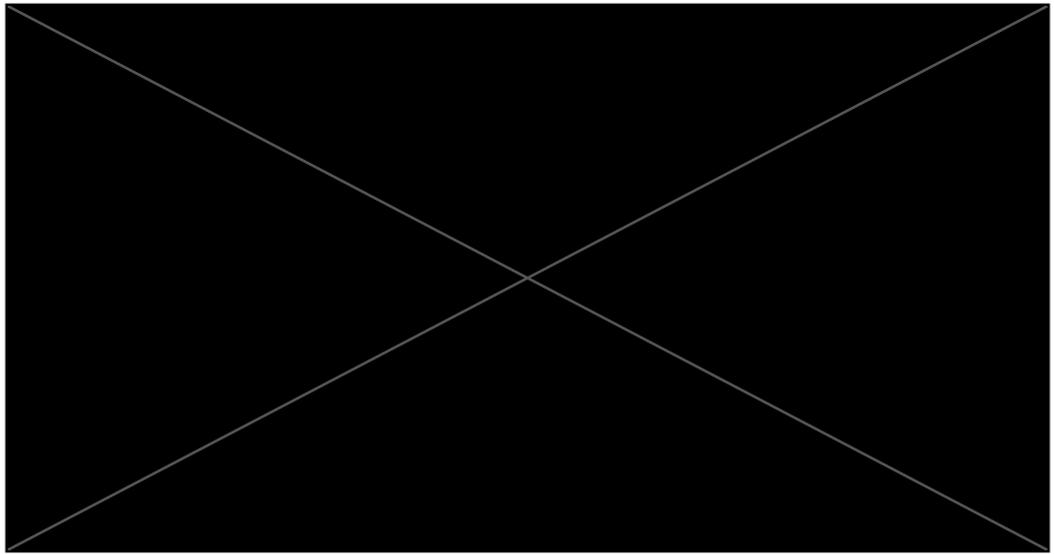
Fait à *PARIS*

Le *12/12/2006*

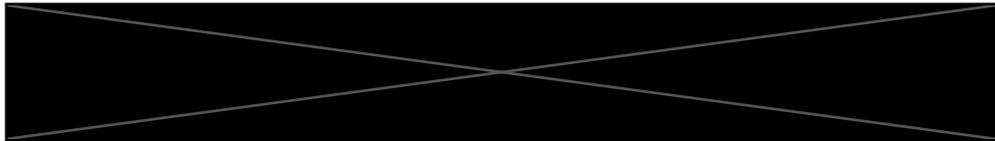
Les présentes comprenant :

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0



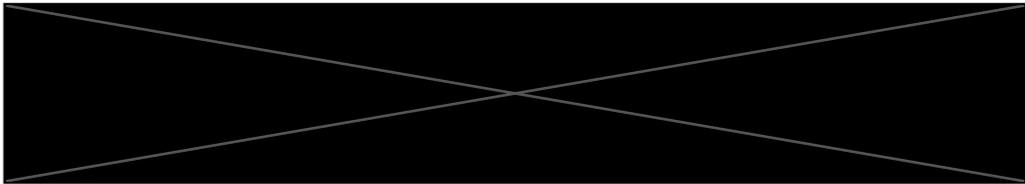


XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX  
XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX



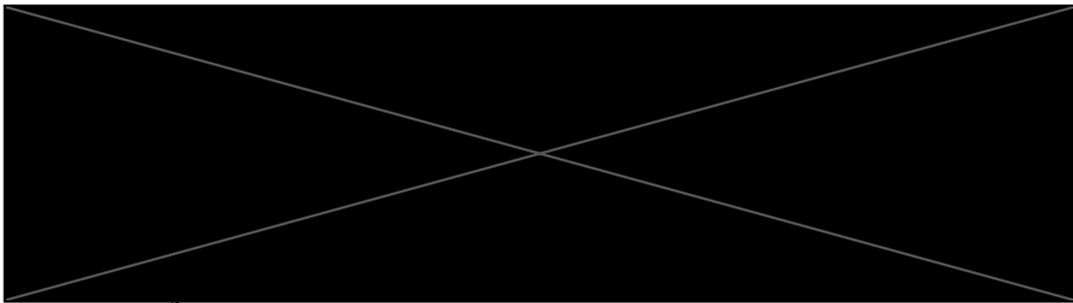
se sont réunis au siège social.

Sont présents:



La séance est ouverte sous la présidence de  qui constate que l'ensemble des associés étant présents, l'assemblée peut valablement délibérer.

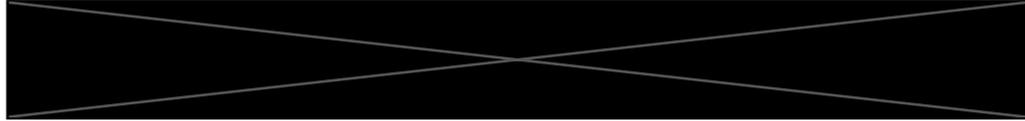
Le Président rappelle l'ordre du jour de la présente assemblée:



Le président ouvre ensuite le débat.

Après échange de vues entre les participants, il est passé au vote des résolutions suivantes:

PREMIERE RÉSOLUTION



Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour et aucun des deux associés ne demandant la parole, la séance est levée à 11 Heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal de deux pages qui a été signé après lecture par les associés.

