

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

SCI 36 RUE DE CLERY

Société Civile Immobilière au capital de 228 673,53 €,
Immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 387 989 809
Ayant son siège social 23 rue Saint André – 93000 BOBIGNY

Représentée à l'acte par son Gérant Madame Muriel PEREZ dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »

D'UNE PART,

ET

Société LASER ONE

SARL au capital de 10.000 €,
En cours de constitution, si dans un délai de 2 mois la société n'est pas immatriculée elle deviendrait en nom propre.

Ayant son siège social 36 Rue de Cléry – 75002 PARIS,

Représentée à l'acte par ses Co- Gérants, Madame Sabrina BENSIMON demeurant 210 rue Diderot 94300 VINCENNES et Madame Cynthia BENSIMON épouse ROUBINE demeurant 9 rue de chateadun 75009 PARIS, dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci -après dénommée le "**PRENEUR**"

D'AUTRE PART,

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** étant dénommés ensemble les « **PARTIES** » et chacun une « **PARTIE** ».

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET ET DESIGNATION

1.1 Objet

Par les présentes, le **BAILLEUR** fait bail et donne à loyer, conformément à l'article L.145 et suivants du Code de commerce, au **PRENEUR** qui accepte les locaux commerciaux ci-après désignés aux conditions et charges ci-après.

1.2 Désignation :

Les locaux donnés à bail dépendent d'un ensemble immobilier sis à Paris 2^{ème} 36 Rue de Cléry :

Au rez-de-chaussée, un local commercial avec un sous-sol communiquant d'une superficie d'environ 180 m².

CR SB RT¹

Le **PRENEUR** déclare connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leur dépendance.

ARTICLE 2 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

2.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années** entières et consécutives prenant effet à compter du **1^{er} février 2014** pour se terminer le 31 janvier 2023.

2.2 De son côté, le **BAILLEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

3.1. Les **Locaux** seront exploités par le **PRENEUR**, et devront être affectés à l'usage commercial exclusif de :

**«ACTIVITE DE SALON D'ESTHETIQUE ET DE MASSAGE-CENTRE DE REMISE EN
FORME-CENTRE DE FORMATION AUX METIERS LIES A L'ESTHETIQUE-VENTE DE
PRODUITS LIES A L'ACTIVITE PRINCIPLE »**

3.2. La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre. Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le **BAILLEUR**, qui se réserve le droit de louer dans l'immeuble à toute personne exerçant la même activité que le **PRENEUR**.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

3.3. Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls et sans que le **BAILLEUR** puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes les autorisations découlant de toutes dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité.

3.4. Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer les activités ci-dessus décrites l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais : le tout sans recours contre le **BAILLEUR** et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

3.5. Le **PRENEUR** devra maintenir la totalité des **Locaux** en état d'utilisation effective.

ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti aux charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment à celles-ci après que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes si bon semble au **BAILLEUR**.

4.1. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

4.1.1. Le **PRENEUR** prend les lieux loués dans leur état de livraison, tous les travaux d'aménagement, de façade, d'installation et de décoration intérieures et extérieures restant à sa charge sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et prend l'obligation

CR SB NE

d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du code civil .

4.1.2. Le **PRENEUR** reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

4.1.3. Il fera son affaire dès à présent et pendant toute la durée du bail de leur maintien en état au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

4.1.4 Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'inspection du Travail et des Commissions d'Hygiène et de Sécurité, et plus généralement de tous les services administratifs concernés.

Il fera en sorte que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

4.1.5 Le **PRENEUR** prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et du voisinage ; il prendra toutes les précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

4.1.6 Le **PRENEUR** s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

4.1.7 Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, de l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc..., le **BAILLEUR** n'étant pas tenu au surplus de prévenir le **PRENEUR** desdites interruptions ou réductions.

4.2 TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

4.2.1. Le **PRENEUR** devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, et autres que le **BAILLEUR** ou toute entité chargée de la gestion de l'immeuble serait contraint de faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéda 40 jours, par dérogation à l'art 1724 du code civil, à condition de ne pas empêcher l'exploitation du **PRENEUR**.

4.2.2. Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans des immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

4.2.3. Le **PRENEUR** ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

4.2.4. Tous travaux comportant, démolition ou percements de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR** Pour obtenir celle-ci, le **PRENEUR** communiquera au **BAILLEUR** tous les documents relatifs aux travaux ou installations envisagés tels que plans, notes techniques... Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du **PRENEUR** et sous surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le **BAILLEUR** et dont les honoraires seront supportés par le **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par des tiers, notamment pour les bruits, chaleurs, ou trépidation et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

CR SB 

4.2.6. Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le **PRENEUR** en cours du bail, deviendront à la fin du présent bail la propriété du bailleur sans indemnité

4.3. ETAT D'OCCUPATION DES LIEUX

4.3.1. Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail de matériel, mobilier, et de marchandises en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au **BAILLEUR** du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail et satisfaire à la destination du magasin.

4.3.2. Le **PRENEUR** devra souscrire tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations, ainsi qu'aux robinets.

4.3.3. Le **PRENEUR**, connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, fax, électricité, gaz, eau...) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du **BAILLEUR** en cas de retard dans ses branchements ou raccordements pour quelle que cause que ce soit.

Il assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

4.4. ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

4.4.1. Le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations, travaux, nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, hormis ceux de l'article 606 restant à la charge du **BAILLEUR**.

4.4.2. Le **PRENEUR** devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. Le **PRENEUR** devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture, en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

4.4.3. Le **PRENEUR** laissera le **BAILLEUR**, son représentant et son architecte pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux toutes entreprises et ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles et ce, sur rendez-vous pris avec le **PRENEUR** au moins 48 Heures au préalable.

4.4.4. Le **PRENEUR** ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le **BAILLEUR** de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

4.4.6. Il devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués. Il ne pourra invoquer la responsabilité du **BAILLEUR** dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes du concierge et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble.

CR SB 

En conséquence, le **PRENEUR** renonce à exercer contre le **BAILLEUR** toute action fondée sur l'article 1719 3° du Code civil, même en cas de faute lourde des gardiens ou employés de maison.

- En cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
 - Dans les cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, provenant d'une cause extérieure à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, etc....
 - Et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du **BAILLEUR** soit entièrement dégagée.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors charges et hors taxe de :

QUARANTE CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (45 600 €)

Soit trois mille huit cents euros (3 800 €) par mois Hors Charges Hors Taxes.

5.2. MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

5.2.1. Dates de paiement

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance, et pour la première fois à compter du **1^{er} février 2014**.

5.2.2. Moyen de paiement du loyer

Le loyer sera payable par virement bancaire à bonne date sur le compte bancaire communiqué par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** ou par chèque bancaire sur présentation d'une facture.

5.2.3. Imputation des paiements

En cas de non-paiement à son échéance d'un seul terme de loyers et charges dû par le **PRENEUR** ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, et un (1) mois après mise en demeure par courrier recommandé restée infructueuse, le **BAILLEUR** sera en droit de percevoir automatiquement, une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance de loyer et charges,

L'imputation des paiements effectués par le **PRENEUR** sera faite par le **BAILLEUR** dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts,
- Clause pénale,
- Ajustement du fonds de roulement,
- Provision sur charges communes,
- Dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, créance de loyers ou indemnité d'occupation. En ce qui concerne ces postes, l'imputation sera faite en priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

CR SB  5

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préemption au local principal.

Le **PRENEUR** accepte expressément l'imputation de ces paiements telle qu'elle est stipulée ci-dessus.

ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER – INDEXATION CONVENTIONNELLE

6.1. INDICES

6.1.1 Le loyer prévu à l'ARTICLE 6.1 ci-dessus sera soumis à une indexation annuelle en vertu de laquelle il sera de plein droit réajusté uniquement à la hausse, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail et pour la première fois 1 (un) an après la prise d'effet du bail, et sans l'accomplissement d'aucune formalité, demande, mise en demeure ou notification préalables, proportionnellement à la variation de l'indice national trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

6.1.2 La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

6.1.3 L'indice de référence retenu par les **PARTIES** sera le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du **2^{ème} Trimestre 2013 (1637)**

L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

6.1.4 Le loyer annuel sera donc automatiquement et de plein droit égal au début de chaque période annuelle

à la somme résultant de l'application de la formule $L(1) = L(0) \times I(1)/I(0)$ dans laquelle :

L(1) : correspond au loyer annuel de la nouvelle période

L(0) : correspond au loyer annuel de la première année de bail

I(1) : représente le dernier indice INSEE publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer

I(0) : représente l'indice INSEE de référence soit le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail ;

6.2. DISPARITION OU NON-APPLICATION D'UN INDICE

6.2.1 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

6.2.2 Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, ou si aucun indice de remplacement n'était publié, les **PARTIES** conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles parmi les indices les plus voisins ou les plus proches existant. A défaut pour les **PARTIES** de se mettre d'accord sur ce nouvel indice dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des **PARTIES** aura proposée à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert choisi conjointement par les **PARTIES**, sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce.

6.2.3 Faute d'accord entre les **PARTIES** sur le nom de l'expert, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à la requête de la **PARTIE** la plus diligente, étant

CR SB  6

précisé que les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation, seront supportés, par parts égales, par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

6.3. CARACTERE CONVENTIONNEL ET DETERMINANT

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce laquelle est de droit.

Le **BAILLEUR** déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le **PRENEUR**.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le **PRENEUR** règle au **BAILLEUR** au jour des présentes la somme de **VINGT DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (22 800 €)** représentant six (6) mois de loyer Hors Taxes Hors Charges.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du **PRENEUR**, sous réserve de l'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait **état** locatif des locaux loués.

Le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions et aux mêmes dates.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, ledit dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

8 – CHARGES – IMPOTS ET TAXES

8.1 CHARGES PERSONNELLES DU PRENEUR

Le **PRENEUR** devra acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, ainsi que toutes les autres charges ou taxes auxquelles un locataire est ordinairement tenu, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais recherché à ce sujet. L'évacuation des déchets, le nettoyage du commerce et de ses dépendances seront assurés par le **PRENEUR**.

8.2 CHARGES ET TAXES A REMBOURSER AU BAILLEUR

8.2.1 REMBOURSEMENT DES CHARGES

Modalités de remboursement

Le **PRENEUR** devra régler au **BAILLEUR** (ou, le cas échéant, directement au syndic pour son compte) et en totalité les quotes-parts des charges et honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision au titre des lieux loués, et le cas échéant pour la participation dudit immeuble aux charges générales de l'ensemble immobilier dont il dépend, de manière à ce que le loyer constitue pour le **BAILLEUR** un revenu net.

Le **PRENEUR** règlera une provision afférente aux charges correspondant à 1/10^e du budget annuel provisionnel arrêté pour l'exercice en cours, soit le 31 décembre 2013. La régularisation en plus ou en moins sera effectuée après reddition du compte charges de l'année concernée.

Définition des charges

CR SB  7

Les charges concernent, à la seule exception des dépenses de reconstruction, toutes les dépenses relatives à l'entretien et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, qu'elle qu'en soit la nature, comprenant les réparations et réfections grosses ou menues, les dépenses d'entretien, de fonctionnement des parties, installations et équipements communs (y compris les grosses réparations visées aux articles 605) tant en ce qui concerne les structures au sol que les réseaux d'eau, d'électricité, d'air, de téléphone, les travaux occasionnés par la vétusté, le ravalement, les dépenses destinées à assurer la sécurité, tant au regard des règlements publics qu'au regard des obligations, découlant des contrats d'assurances ou d'autres nécessités (service d'incendie et service d'ordre), ainsi que celles relatives à l'anti-intrusion, les dépenses liées à la mise en conformité des installations de sécurité, les honoraires de gestion locative, de gestion immobilière.

8.2.2 REGLEMENT DES CHARGES ET PRESTATIONS

Les charges ci-dessus énoncées seront réglées suivant les modalités ci-après :

Le **PRENEUR** versera mensuellement d'avance une provision pour charges, de trois cent EUROS hors taxes (300 € H. T.).

Le 31 octobre de chaque année civile, le **BAILLEUR** arrêtera les comptes de charges de l'année écoulée, les adressera au **PRENEUR** et procédera à la régularisation éventuelle comme suit :

- Au cas où les sommes versées à titre de provisions seraient inférieures aux charges réelles, le **PRENEUR** devra verser le complément de charges, selon les modalités et le délai prévu ci-après ;
- Au cas où les sommes versées à titre de provision seraient supérieures aux charges réelles, la différence sera imputée sur la prochaine provision mensuelle pour charges.

Les sommes éventuellement dues au titre du décompte définitif, autres que la provision mensuelle sur charges, seront payables dans le mois suivant la réception par le **PRENEUR** du décompte définitif de charges du **BAILLEUR** ou du Gestionnaire adressé par lettre recommandée avec avis de réception et incluant les documents justifiant le montant dont le paiement est demandé.

ARTICLE 9 - TRANSFORMATIONS

9.1 Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations ou réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte de la Copropriété conformément au règlement de Copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**, sur devis préalable accepté par le **PRENEUR**.

Toutefois, le **PRENEUR** pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant le cas échéant exister, le tout à charge pour ledit **PRENEUR** d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

A ce sujet le **BAILLEUR** autorise d'ores et déjà l'accomplissement des travaux de transformation et d'aménagement nécessités par l'exercice de l'activité du **PRENEUR**, et ce conformément aux plans d'aménagement joints en annexe.

9.2. Mise aux normes :

Le **PRENEUR** aura à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, normes tant nationales que communautaires, liées à l'activité qu'il se propose d'exercer.

9.3. Changement de distribution :

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition.

Le **PRENEUR** est autorisé à réaliser librement des travaux de d'aménagements nécessaires à son activité, tels que des travaux de réfection, d'amélioration, ou de modification des agencements qu'il aura réalisés en cours de bail, et de changement de distribution.

ARTICLE 10 - VISITE ET SURVEILLANCE

10.1. Le **BAILLEUR** se réserve le droit par lui ou par les personnes dûment habilitées qui le représenteraient, ou son Architecte ou tous entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les Locaux à toute heure ouvrable après avoir prévenu le **PRENEUR** moyennant le respect du préavis stipulé à l'alinéa suivant afin de prendre toutes mesures conservatoires et/ou effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les visiter et les faire visiter.

Néanmoins et sauf urgence absolue, toute visite quel qu'en soit l'objet ou la cause ne pourra avoir lieu qu'après un préavis de 48 heures.

Dans les six (6) mois qui précéderont le départ du **PRENEUR**, ce dernier devra laisser visiter les **Locaux**, tous les jours non fériés de 15 heures à 18 heures, par toute personne munie de l'autorisation du **BAILLEUR** ; il devra, pendant le même temps, laisser le **BAILLEUR** apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les Locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des **Locaux**.

10.2. Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des **Locaux**, le **BAILLEUR** ne pouvant en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le **PRENEUR** pourrait être victime dans les **Locaux**, sauf en cas de carence établie ou persistante après mise en demeure préalable restée infructueuse.

ARTICLE 11 – CESSION – SOUS-LOCATION

11.1. SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE

11.1.1 Les **Locaux** seront occupés personnellement par le **PRENEUR**.

11.1.2 La sous-location ou la location-gérance n'est pas autorisée.

11.2. CESSION

11.2.1 Le **PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat, si bon semble au **BAILLEUR**.

11.2.2 Le **PRENEUR** restera garant solidaire avec son cessionnaire direct pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du bail cédé, et ce pendant toute la durée du bail au cours de laquelle la cession est intervenue.

11.2.3 Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers, charges et accessoires par le **PRENEUR**.

CR SB NY 9

11.2.4 En cas de cession de fonds de commerce, ou en cas de cession du droit au bail agréée par le **BAILLEUR**, dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire du **PRENEUR** ou de l'un quelconque de ses successeurs, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais sus mentionnés.

Elle ne pourra en outre intervenir qu'aux conditions suivantes :

- Que le cessionnaire remette au **BAILLEUR**, soit un acte de garantie à première demande, soit un acte de caution bancaire, pour un montant au moins égal à deux ans de loyer en principal en vigueur au jour de la cession, et valable jusqu'à l'expiration du bail restant à courir.
- Que le cessionnaire règle l'intégralité des sommes dues par le cédant au jour de la cession, tels que loyers éventuellement révisés ou rappels, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuellement de procédure en ce compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION

12.1. A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires, comme en cas d'inexécution d'une seule des clauses, charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au **BAILLEUR** et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire de payer ou d'exécuter la clause en souffrance, contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause, et restée sans effet.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, mettre en œuvre la présente clause et prescrire l'expulsion du **PRENEUR**. Si, malgré ce qui précède, le **PRENEUR** se refusait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du **PRENEUR**.

12.2. En cas d'inobservation par le **PRENEUR** des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le **BAILLEUR** aura d'autre part la faculté distincte, un (1) mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du **PRENEUR**. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

12.3. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du **PRENEUR**, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront dans cette hypothèse, acquis au **BAILLEUR**, à titre des premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

12.4. L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR** en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière de deux fois le loyer journalier au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

ARTICLE 13. – ASSURANCES – RENONCIATION A RECOURS

13-1. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

13.1.1 Le **PRENEUR** est tenu d'assurer dès la prise d'effet du bail, et au plus tard à la première occupation de ses **Locaux** auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, les **Locaux** y compris notamment : ses agencements, aménagements, embellissements, installations, qu'ils soient considérés ou non immeuble par nature ou par destination, en valeur à neuf, ses biens meubles, matériels et marchandises, contre tous les risques et notamment :

- Incendie - Explosion
- Dommages électriques
- Tempête

CR SB

10

- Dégât des eaux
- Vols
- Emeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage
- Bris de glace
- Privation de jouissance
- Recours des voisins et des tiers Responsabilité civile (dommages corporels, matériels et immatériels) du fait de son occupation, de son exploitation, de son matériel, de ses marchandises et de son personnel avec un montant minimum garanti à définir avec le **BAILLEUR** avant l'entrée dans les lieux.

13.1.2 Pendant les périodes de travaux d'aménagement à sa charge, le **PRENEUR** couvrira la responsabilité qu'il peut encourir du fait des travaux et souscrira si nécessaire, les assurances objet de la loi du 4 juillet 1978.

13.1.3 Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du **PRENEUR** devront être signalés au **BAILLEUR** et que la surprime qui pourrait en découler, tant pour le **BAILLEUR** que pour les autres occupants de l'immeuble sera supportée intégralement par le **PRENEUR**.

13.1.4 Le **PRENEUR** devra maintenir les dites assurances pendant toute la durée du bail et s'acquitter régulièrement des primes.

Il devra communiquer une attestation d'assurance au **BAILLEUR** à la prise d'effet du bail, ou à toute demande du **BAILLEUR**. Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

13.1.5 Le **PRENEUR** s'engage à aviser le **BAILLEUR** de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

13.1.6 Le **PRENEUR** s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des **Locaux**.

13.1.7 Faute par le **PRENEUR** d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes ne correspondant pas à celles définies avec le **BAILLEUR** comme il est indiqué ci-dessus, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le **PRENEUR** s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le **PRENEUR** et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours à l'encontre du **BAILLEUR** et de ses assureurs. Les polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

De convention expresse, toute indemnité relative au bâtiment et due au **BAILLEUR** par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, sera affectée au privilège du **BAILLEUR**, la présente valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

13.1.8 Le **PRENEUR** devra assumer la charge entière des primes afférentes aux polices souscrites par le **BAILLEUR** au prorata de la surface qu'il occupe, sur présentation du justificatif du paiement préalable.

13.1.9 Le **PRENEUR** sera tenu de prévenir le **BAILLEUR** de tout sinistre survenant dans les **Locaux**, ayant une incidence sur le bâtiment

13.2. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

13.2.1 Le **BAILLEUR** s'oblige à assurer tous les biens immeubles par nature ou par destination, et d'une manière générale tout bien fixe ou mobile intérieur ou extérieur, formant partie commune de l'immeuble, contre les risques suivants :

CR

SB

11

- Incendie - Explosion
- Dommages électriques
- Dégât des eaux
- Tempête
- Emeutes, attentats, actes de terrorisme
- Recours des voisins et des tiers
- Responsabilité civile immeuble.

13.2.2 Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** une quote-part de la prime d'assurance payée par celui-ci, à hauteur de la superficie des **Locaux** dans l'immeuble.

13.2.3 Le **BAILLEUR** renoncera et fera renoncer les compagnies qui lui sont subrogées, dans le cadre des polices qu'il aura souscrites, à l'exercice de tout recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs, excepté cas de malveillance, ainsi qu'à l'encontre des **PARTIES** citées dans le règlement de copropriété (le cas échéant).

13.3 DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, et alors que sera constatée l'impossibilité pour le **BAILLEUR**, pour des raisons indépendantes de sa volonté, de procéder dans le délai de deux ans du sinistre à la reconstruction des locaux pour une surface développée au moins égale à la surface actuelle, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité de part ni d'autre. Les parties feront leur affaire personnelle, sans recours possible l'une vis à vis de l'autre, des indemnités qui pourraient leur être allouées par leur assureurs respectifs au titre de leur perte de jouissance.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, **et si** le **BAILLEUR** dispose de la possibilité de procéder dans le délai de deux ans du sinistre à la reconstruction des locaux pour une surface développée au moins égale à leur surface actuelle, le **BAILLEUR** pourra choisir, savoir :

- Soit de s'engager à procéder à la reconstruction à l'identique des locaux, cette reconstruction devant être effectuée avec des matériaux de qualité identique, et permettre de restituer au **PRENEUR**, sous réserve du respect des règlements d'urbanisme alors en vigueur, la surface développée dont il avait précédemment la jouissance. Le **PRENEUR** s'engageant dès lors à poursuivre sans interruption le règlement intégral du loyer en principal et accessoires, ainsi que des charges, dès la date à laquelle la notification de la décision du **BAILLEUR** sera effectuée par acte extra judiciaire.
- Soit, si les règlements d'urbanisme le lui permettent, de procéder à la reconstruction de locaux d'une surface développée supérieure à celle des locaux précédents, en promettant d'offrir au **PRENEUR** la préférence sur tout autre candidat pour la régularisation d'un nouveau bail commercial, telles qu'elles seront préalablement notifiée au preneur ;
- Soit de résilier purement et simplement le bail en cours, moyennant le cas échéant le versement entre les mains du **PRENEUR** d'une indemnité compensatrice fixée au montant de la différence existant éventuellement entre le montant des indemnités perçues par le **PRENEUR** auprès de sa propre compagnie d'assurance, et la valeur de résiliation de son droit au bail fixée à dires d'expert, ce dernier désigné amiablement par les parties, et à défaut d'accord, par voie judiciaire sur la requête de la parties la plus diligente.

En tout état de cause, la décision du **BAILLEUR** devra être notifiée au **PRENEUR** par acte extra judiciaire dans le dans de trois mois du sinistre.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

CR SB  12

Sous réserve des autorisations administratives, le BAILLEUR s'engage à entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement à l'identique des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

Cette reconstruction devra être effectuée avec des matériaux de qualité identique, et permettre de restituer au PRENEUR, sous réserve du respect des règlements d'urbanisme alors en vigueur, la surface développée dont il avait précédemment la jouissance.

Le PRENEUR s'engage à poursuivre le règlement intégral du loyer en principal et accessoires, ainsi que des charges, déclarant vouloir faire son affaire personnelle du règlement par sa propre compagnie d'assurance de la couverture de ce risque.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX

14.1 En fin de jouissance, le **PRENEUR** devra, un (1) mois à l'avance, informer le **BAILLEUR** de la date de son déménagement afin de permettre au **BAILLEUR** de faire à l'Administration Fiscale les déclarations voulues, et lui communiquer sa nouvelle adresse.

14.2 Avant de déménager, le **PRENEUR** devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

14.3 Le **PRENEUR** devra en fin d'occupation rendre les **Locaux** en bon état de réparations locatives, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le **PRENEUR** devra remettre les clés au **BAILLEUR**. Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Au cas où le **PRENEUR** ne serait pas présent au jour et heure fixés conjointement pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les **Locaux**, les frais correspondants étant à la charge du **PRENEUR**.

14.4 Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le **PRENEUR** devra, dans les (8) huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le **BAILLEUR**, donner son accord pour lesdits devis.

Si le **PRENEUR** manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le **BAILLEUR**.

14.5 Le **PRENEUR**, pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date de fin du bail et de ses renouvellements successifs, versera au **BAILLEUR** une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au 1/300^{ème} du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris.

ARTICLE 15 – TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle soit, être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 16 – IMPOTS – TAXES - FRAIS

16.1 Le loyer stipulé de même que toutes charges ou accessoires s'entendent hors taxe : le **PRENEUR** s'engage à s'acquitter, en sus des sommes ci-dessus mentionnées, le montant de toute taxe qui viendrait à être créée et légalement mise à sa charge, au taux légalement en vigueur au jour de chaque paiement.

UR SB

13

16.2 Le **PRENEUR** devra acquitter directement tous les impôts lui incombant, notamment la taxe professionnelle, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.
Il devra justifier de leur paiement à première demande du **BAILLEUR** et, en tous cas, huit (8) jours au moins avant son départ des **Locaux**.

16.3 Le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR** la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes éventuelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts, de quelque nature que ce soit.

Il devra également rembourser au **BAILLEUR** les impôts taxes sur les bureaux, entrepôts ou commerces (article 231 ter du CGI), **les taxes foncières des propriétés bâties**.

ARTICLE 17 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

17.1 Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, autorisée ou simplement déclarée.

17.2 De son côté, le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les **PARTIES** pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

17.3 Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le **PRENEUR** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

17.4 Enfin, le **PRENEUR** ayant l'obligation de remettre au **BAILLEUR** en fin de relations jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

ARTICLE 18 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

18.1. L'état des risques naturels et technologiques, réglementation générale :

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

CR SB  14

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

18.2 Absence de sinistre

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du **BAILLEUR**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

ARTICLE 19 - IMMATRICULATION

Le rédacteur a informé le **PRENEUR** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés et si nécessaire au Répertoire des Métiers et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

ARTICLE 20 - FRAIS D'ACTES ET DROITS D'ENREGISTREMENT

Les honoraires des présentes et de leurs suites, y compris d'état des lieux, seront supportés par le **PRENEUR**.

En outre, si le bail est enregistré à l'initiative du Preneur, ce dernier aura la charge de tous les coûts liés à cet enregistrement.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **PARTIES** élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les **Locaux**.

Fait à Paris, en TROIS exemplaires originaux

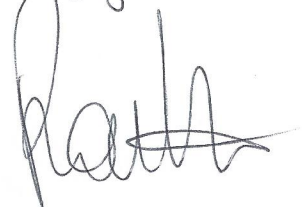
Le 7 janvier 2014

Pour le BAILLEUR
SCI 36 RUE DE CLERY


M. PEREZ MURIEL

Sabrina Bensimon


Pour le PRENEUR
SARL LASER ONE

Cynthia Lubine


RESUME DU PRESENT BAIL SARL LASER ONE

1. ADRESSE

- a) Adresse de l'immeuble : 36 rue de Cléry 75002 PARIS
- b) Adresse de quittancement : 23 rue Saint André 93000 BOBIGNY

2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Local commercial d'une surface d'environ 180 m2 (RDC/SSOL)

3. DUREE

Bail commercial 3/6/9 (01/02/14- 31/01/23)

4. DATES DE REFERENCE

Date effet du présent bail : 7 janvier 2014
Date de paiement du 1^{er} loyer : 1^{er} février 2014

5. DESTINATION

CENTRE D'ESTHETIQUES ET DE MASSAGE-ACTIVITES ANNEXES LIEES A L'ESTHETIQUE.....

6. REGIME FISCAL

TVA, taux en vigueur : 20%

7. LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base hors taxes : 45 600 euros HT/HC soit 3 800 euros/mois
Périodicité d'appel : mensuel à échoir

8. DEPOT DE GARANTIE

6 mois HT HC soit 22 800 €.

9. MONTANT PREVISIONNEL DES CHARGES pour l'année civile en cours

Provision sur charges : 3 600 €HT/an soit 300 €HT/mois

Provision sur Taxe foncière : 1 400 € appelée en octobre

10. MONTANT DES FACTURES DE LOYER PAR MOIS

4 100 euros HT soit 4 920 euros TTC

(f) SB

SB