

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Madame DECOISY DEVELAY Monique Louise Alfred Berthe, née le 2 juillet 1922 à Amiens demeurant 4 place des Vosges 75004 Paris

ci-après dénommée « le Bailleur »
D'UNE PART,

Et

SARL CHRISTINE COIFFURE, représentée par sa gérante FOURNIER Christine née le 11 août 1967 à Rueil-Malmaison, domiciliée au 15 allée René Laennec 92000 Nanterre, ayant son siège social au 53 rue Gallieni 92500 Rueil-Malmaison.

ci-après dénommés « Le Preneur »
D'AUTRE PART,

CECI EXPOSE, BAILLEUR ET PRENEUR ONT ETABLI CE QUI SUIVIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, Madame DECOISY DEVELAY Monique Louise Alfred Berthe, née le 2 juillet 1922 à Amiens, BAILLEUR, donne à bail à usage commercial au profit de le SARL CHRISTINE COIFFURE, représentée par sa gérante FOURNIER Christine née le 11 août 1967 à Rueil-Malmaison, domiciliée au 15 allée René Laennec 92000 Nanterre, ayant son siège social au 53 rue Gallieni 92500 Rueil-Malmaison, PRENEUR, qui accepte l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUES :

Un local commercial dépendant de l'immeuble situé à Rueil-Malmaison – 53 rue Gallieni, se composant comme suit :

- Une boutique à droite du dit immeuble en regardant la façade en bordure du passage charretier donnant accès à la cour et aux garages. La boutique sur rue est louée à destination exclusive de salon de coiffure, étant entendu que le Bailleur se réserve le droit de louer toutes autres boutique ou locaux de l'immeuble pour tous commerces semblables à celui du Preneur.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

DUREE DU BAIL :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3/6/9 années entières consécutives, qui commenceront à courir le 01/01/2009 pour se terminer le 31/12/2017.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce, c'est-à-dire par acte d'huissier donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;
- Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de SALON DE COIFFURE à l'exclusion de toute autre utilisation.

Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté. Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinis.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de (en lettre et chiffres)

4 860,00 EUROS (QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS)

que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire :

- par trimestre et à terme à échoir.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

REVISION DU LOYER :

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales.

L'indice INSEE ILC servant de base à la révision sera celui du 1^{er} trimestre 2009, valeurs 102,73.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. À défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre a choisi d'un commun accord entre les parties.

IMPOTS ET CHARGES DIVERS

- **Impôts et taxes**

Le preneur acquittera ses contributions personnelles : comme notamment sa contribution économique territoriale, et plus généralement tous impôts, contribution et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères la taxe de balayage

- **Charges**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur a versé au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 1 215,00 euros afin que le dépôt de garantie corresponde à un terme de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du preneur.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au preneur, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de réalisation des présentes.

Entretien et réparation

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

À quelque moment que ce soit du présent bail :

- Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.
- Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradation et détérioration qui viendrait à se produire dans les biens loués et qui rendrait nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière

d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres preneurs aux voisins qui pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige.

En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au PRENEUR ; Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être complètement démoli, le bail est résolu de plein droit. Le PRENEUR s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Conditions générales de jouissance

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des bien loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la

ville, et autres charges, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

Aménagements

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucun travail de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

Publicité

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR ou d'éventuels preneurs dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le PRENEUR souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Assurances

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et places des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés à porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

Cession et sous-location

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Le PRENEUR ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

Fin de bail par cas fortuit

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

Clause résolutoire

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du PRENEUR aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du PRENEUR en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

Clause pénale

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagé pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

Solidarité – Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût des ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les copreneurs soussignés, désignés le « PRENEUR », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les copreneurs et être donné pour la même date.

Tolérance

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

En outre, dans le cas de retard dans le paiement du loyer, des charges ou accessoires et après envoi d'une lettre recommandée, il sera dû au bailleur par notification d'un commandement de payer, une indemnité forfaitaire irréductible de DIX POUR CENT des sommes dues, indépendamment du remboursement au bailleur de tous les frais et honoraires d'huissier déboursés par lui pour le recouvrement de tous loyers et charges non réglés à l'échéance.

ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le preneur devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- Le PRENEUR, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

INFORMATIQUE ET LIBERTE :

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

Fait à SURESNES, en deux exemplaires, le 1^{er} janvier 2009

LE BAILLEUR
(ou son mandataire dûment habilité)



LE PRENEUR

Mr Faure Christine