

BAIL COMMERCIAL

soumis aux articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce (décret du 30 Septembre 1953)

entre le Preneur la S.A.S K.E.S et le Bailleur M. Smaïl JBARI

Entre

M. Smaïl JBARI,

Directeur commercial, demeurant à 92230 GENNEVILLIERS – 5/7, rue Jeanne d'Arc,
Né à CASABLANCA MAROC le 6 mars 1969,
Célibataire.
De nationalité marocaine.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le "Bailleur",

Et

K.E.S.,

Société Par Actions Simplifiée en formation au capital de 5.000 Euros,
Dont le siège social est situé Tour d'Asnières, 4 avenue Laurent Cély 92600 ASNIERES,
En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre
représentée par son associé unique et Président, Monsieur Philippe SEKLY.

Ci-après dénommée le "Preneur".

IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

Le Bailleur déclare donner en location au Preneur qui l'accepte, les locaux désignés ci-après, dont il est propriétaire.

Le présent bail commercial est soumis aux des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce, qui résultent de la codification des dispositions du Décret n° 53.960 du 30 septembre 1953.

Il est aussi soumis aux conditions ordinaires et de droit, et en outre, à celles ci-après énoncées, que les Parties s'obligent à exécuter.

SS

P.S.

A - DESIGNATION, DESCRIPTION ET DESTINATION DES LIEUX :

Article 1 – DESIGNATION :

A - Désignation de l'ensemble immobilier :

Les lieux loués sont situés dans l'ensemble immobilier "Tour d'Asnières" sis, 4 avenue Laurent Cély – 92600 Asnières sur Seine, comprenant environ 25.000 m² de bureaux et de locaux commerciaux ou d'activités, répartis au RdC et sur 9 étages, avec 3 niveaux de parkings en sous-sol, ainsi que des voies de desserte et des espaces verts communs.

L'immeuble comprend 4 halls d'entrée.

Le Preneur a été informé des modalités du règlement de copropriété. Un exemplaire lui a été remis.

B - Désignation des lieux loués :

Les lieux loués, objet du présent bail, comprennent :

B 1 Un local à usage de commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment, hall C, d'une surface locative d'environ 34 m². Il représente le lot n° 26 du règlement de copropriété.

B 2 La disposition des "parties communes générales", en usage commun avec les autres occupants de l'ensemble immobilier et en particulier :

- les voies, les rampes d'accès et les espaces verts
- les locaux gardien et courrier.
- les locaux techniques.
- les voies de circulation intérieures au terrain, et des espaces verts.
- le Restaurant interentreprises.
- l'accès aux parties communes de l'immeuble décrit dans son règlement de copropriété.

B 3 Modalités générales :

Les parties conviennent expressément que l'ensemble des lieux loués et désignés ci-dessus forme un tout indivisible.

Les surfaces indiquées ont été calculées ou mesurées de bonne foi. Tout écart, qui pourrait être constaté, en plus ou en moins, avec les surfaces locatives réelles, ne pourra pas donner lieu à contestation, par le Preneur ou par le Bailleur, de l'une quelconque des clauses du présent bail ou de ses avenants ultérieurs.

Article 2 - DESCRIPTION DES LIEUX :

Le Preneur prendra possession des lieux loués "en l'état".

Le Preneur prendra à sa charge les travaux d'aménagement et d'installation de toute nature, et nécessaire à l'exercice de son activité, sous réserve du respect des modalités prévues ci-après aux articles 12 et 19.

Le Preneur a pris connaissance des plans, des aménagements et des caractéristiques techniques des locaux. Le Preneur a vu et visité les locaux à plusieurs reprises avant la signature des présentes.

Le Preneur déclare accepter l'ensemble des lieux loués dans l'état où ils se trouvent à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation.

En conséquence, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation, ni aucune réduction de loyer que ce soit à l'entrée dans les lieux, comme en cours de bail.

Un état des lieux entrant contradictoire sera établi, aux frais partagés par moitié, du Bailleur et du Preneur, au jour de l'entrée dans les lieux.

A défaut de mention dans l'état des lieux ou si cet état des lieux n'était pas dressé, le Preneur sera réputé avoir pris les locaux en bon état d'usage général et en parfait état de réparations locatives.

SS

PS

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Ces lieux loués sont à usage de "locaux commerciaux".

Le Preneur devra occuper les lieux loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour l'exercice des activités de **"OPTIQUE SURDITE"**.

Les lieux loués correspondent à l'activité qu'il se propose d'y exercer, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'existe pas d'extraction de type restauration.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués cette destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre.

Pour l'exercice de l'activité ci-dessus mentionnée, le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité de la part du Bailleur, en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

Le Bailleur conserve donc le droit d'exploiter ou de louer ou de vendre, comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, les autres locaux, quels qu'ils soient, de l'immeuble.

B - DUREE du BAIL.

Article 4 – DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à la "date d'effet" du **1^{er} Janvier 2011** pour se terminer le **31 Décembre 2019**.

Toutéfois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le bail, à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur, par acte extrajudiciaire, notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

La première période triennale se termine le 31 Décembre 2013.

La deuxième période triennale se termine le 31 Décembre 2016.

C- CONDITIONS FINANCIERES.

Article 5 - LOYER ANNUEL :

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charges de **QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (15.600 €)**.

Article 6 - INDEXATION DES LOYERS :

Le loyer ci-dessus est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence est celui du **2^{ème} trimestre 2010** publié lors de la signature des présentes : **1517**.

Le loyer sera donc automatiquement ajusté, chaque année, au **1^{er} Janvier**. Cet ajustement se fera dans le même sens et dans la même proportion que la variation constatée, d'une année sur l'autre, de l'indice de ce même trimestre.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié. La variation du loyer, étant automatique, n'est subordonnée à aucune notification.

SS

Y.S.

Le fait de ne pas l'avoir calculé immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi soit par accord entre les parties, soit par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné, soit par accord par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande Instance, rendue à la requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

Article 7 - CHARGES ET PRESTATIONS :

Le Preneur supportera, à partir de la date de prise d'effet du bail toutes les charges et prestations afférentes aux lieux loués et la quote-part, pour ces lieux loués, de toutes les dépenses des parties communes, à l'exception des gros travaux définis par l'article 606 du Code Civil.

Les "Charges d'immeuble" comprennent notamment et sans que cette énumération soit exhaustive :

- assurance de l'immeuble, le gardiennage, les contrôles réglementaires.
- La fourniture des fluides - eau - gaz - électricité - des parties communes.
- Le chauffage central, l'entretien des radiateurs.
- L'entretien des systèmes de sécurité et de surveillance, des ascenseurs, des halls RdC.
- L'entretien des voiries intérieures, des clôtures, des espaces verts.
- Les frais du Rie.
- Les honoraires et frais du syndic de la copropriété, de gestion technique, de gestion locative
- Tous les travaux, hors article 606, de réparation, de rénovation et d'amélioration des parties communes.

Ces charges et prestations seront payées :

1. Par des "provisions" appelées en même temps que chaque échéance de loyer.
2. Par une "régularisation" : Le décompte des charges et des prestations incombant au Preneur sera arrêté périodiquement et au plus tard dans les six mois suivant la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble. Selon le cas, le Preneur sera remboursé du trop perçu ou devra verser un complément. Les provisions pourront être ajustées en conséquence :

La provision pour charges, hors taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères, est fixée à la somme de 130 € par mois.

Article 8 - IMPOTS ET TAXES :

Le Preneur devra acquitter directement tous les impôts, droits et taxes lui incombant, notamment la taxe professionnelle, de manière que le Bailleur ne puisse pas être recherché à ce sujet. Il devra justifier de leur acquit à première demande du Bailleur et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

Le Preneur devra acquitter tous les impôts ou taxes dont le Bailleur est ou pourrait être responsable, à un titre quelconque, au sujet de ces locaux, ainsi que tout nouvel impôt qui pourrait être réclamé au Bailleur pour ces locaux, pendant la durée du bail.

En particulier, le Preneur remboursera au Bailleur, chaque année et à sa première demande, la Taxe Foncière et la Taxe sur les Ordures Ménagères.

Si le bail débute en cours d'année, ces remboursements seront effectués au prorata de la durée de location sur l'année en cours. Il en sera de même si le bail se termine en cours d'année.

SS

P.S.

Article 9 - TVA :

Les parties conviennent de ne pas opter pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie.

Les intérêts de retard ne sont pas soumis à TVA.

Article 10 - DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations mises à sa charge, le Preneur a versé au Bailleur une somme correspondant à trois mois du loyer soit $15.600 / 4 = 3.900$ €. Lors des révisions du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre à 3 mois de loyer.

Cette somme ne sera pas productrice d'intérêts au profit du Preneur.

Ce dépôt de garantie sera remboursé dans les 6 mois suivant le départ du Preneur, après déduction de toutes les sommes restant dues, notamment à titre de loyer, de charges, de taxes, d'indemnités ou de travaux de remise des lieux loués en bon état d'usage et en parfait état de réparations locatives.

Le dépôt de garantie n'est pas imputable sur le ou les derniers avis d'échéance.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de l'une de ses conditions, pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, y compris notamment en cas de redressement judiciaire ou de liquidation du preneur, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice des loyers, charges, indemnités et travaux de remise en état restant dus.

Article 11 - MODALITES DE REGLEMENT:

Le Bailleur émettra chaque mois un "Avis d'échéance" comprenant les diverses sommes à payer. Le Preneur s'oblige à payer la mensualité correspondant aux postes ci-dessus, au domicile du Bailleur, le premier jour de chaque mois, d'avance, par chèque ou virement.

En cas de non-paiement à l'échéance requise, du loyer, des provisions pour charges, des taxes ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Preneur sera redevable au Bailleur :

- D'une somme forfaitaire de 15 € par Lettre, Mail ou Fax de relance. Cette somme est portée à 25 € pour une relance en recommandée avec AR, et à 150 € pour la transmission du dossier à un huissier ou un avocat.
- D'une indemnité calculée sur la base du taux d'intérêt légal + 5 points. (2,95 % + 5 % en 2007) Ces intérêts sont décomptés par mois entier, tout mois commencé étant dû. Ces intérêts sont capitalisés et intégrés dans le solde dû au 31 décembre de chaque année.

Cette indemnité sera due de plein droit sans mise en demeure préalable et son versement ne vaudra pas octroi au Preneur d'un délai de règlement.

Le Preneur sera, d'autre part, tenu du remboursement de tous les frais et honoraires consécutifs à la procédure de recouvrement des impayés supportés par le Bailleur, le tout sans préjudice de l'application de la clause résolutoire ci-après.

SS

D - CONDITIONS D'UTILISATION DES LIEUX :

Article 12 - CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE :

Autorisations Administratives : Le Preneur fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du bail, sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

Réglementations administratives : Le Preneur devra se conformer à toutes réglementations prescrites par l'administration, la ville, l'inspection du travail, tant pour les lieux loués que pour l'ensemble immobilier concerné, de façon que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet.

Le Preneur sera responsable et supportera seul les travaux qui seraient rendus nécessaires par ces réglementations. (Notamment celles concernant la mise en conformité des lieux loués, l'hygiène, la sécurité, les conditions de travail, et s'il y a lieu, celles afférentes aux établissements recevant du public.)

Règlement de l'immeuble : Le Preneur se conformera au règlement de copropriété de l'immeuble et à toute mesure prescrite par le Bailleur, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux loués, et à l'utilisation des parties communes.

Il ne pourra pas encombrer les parties communes de quoi que ce soit.

Aucun produit inflammable ou dangereux ne pourra être stocké dans les locaux.

Voisinage : Le Preneur veillera à ce que la tranquillité du voisinage ne soit troublée en aucune manière par lui, ses employés ou ses clients. Il devra faire son affaire personnelle, à ses risques et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, parasites, pollution ou trépidations causés par ses activités, par lui ou par son personnel.

Enseignes : Toute installation d'enseigne, de signalétique, de volets, de films réfléchissants, d'antenne ou d'autres éléments pouvant modifier l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes devra recevoir, avant exécution, l'agrément du Bailleur et de la copropriété.

Le Preneur fera son affaire des autorisations administratives nécessaires, des frais d'implantation et de d'entretien, ainsi que des assurances de ces installations.

Il sera tenu, en fin de bail à la dépose de ces installations.

Amiante : Le bailleur déclare qu'il a été procédé à la recherche d'amiante tant dans les lieux loués parties privatives, que dans les parties communes de l'immeuble. Le rapport est à la disposition du Preneur.

Déchets : Dans le cas où les déchets générés par l'activité du Preneur nécessiteraient un système individuel en complément du ramassage collectif, il s'engage à en assurer les frais. L'installation des bennes ou de conteneurs à l'extérieur des locaux n'est pas autorisée.

Modification juridique : Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le délai d'un mois, toute modification juridique significative, notamment les changements statutaires, une fusion ou la mise en œuvre d'une procédure collective.

Garnissement : Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés et garnis en tout temps de matériels et de mobiliers en quantité et valeur suffisante, pour répondre du paiement de l'intégralité des sommes dues et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Article 13 - OCCUPATION ET SOUS LOCATION :

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, sans l'accord écrit du Bailleur.

SJ

1/5.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite sans l'accord écrit du Bailleur.

En particulier, la sous-location sous forme de prestations de services ou intégrée à une prestation de services est interdite.

En cas d'accord du Bailleur le Preneur restera seul tenu du respect des obligations du bail sans pouvoir opposer au Bailleur la présence de sous-locataires. Le Bailleur ne sera en aucun cas tenu au maintien dans les lieux des sous-locataires au terme du bail ou en cas de résiliation anticipée. Le Preneur s'oblige à porter à la connaissance des sous-locataires les dispositions du présent paragraphe en les relatant en entier dans les actes de sous-location, dont une copie devra être remise au Bailleur en RAR dans le mois de sa signature.

Article 14 – CESSION :

Le Preneur ne pourra céder le présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, pour la seule durée du bail restant à courir, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du code civil.

Toute autre cession du présent bail est subordonnée à l'accord préalable écrit du Bailleur sur la personne du cessionnaire et sur les conditions de la cession.

Dans tous les cas, le Preneur restera garant conjoint et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, pendant toute la durée du bail, et en cas de poursuite par tacite reconduction, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion, tant du paiement du loyer, des charges et accessoires, que de l'exécution des conditions du bail. Le Preneur s'oblige à faire souscrire cette obligation par tout cessionnaire ou bénéficiaire ultérieur du droit au bail, notamment en cas de fusion ou d'apport.

Un exemplaire de l'acte de cession sera remis au Bailleur par voie Recommandée avec AR dans le mois de sa signature. Il devra contenir cette clause de garantie.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers, charges, impôts ou taxes par le Preneur.

Article 15 – PARKINGS :

Il devra se conformer aux dispositions particulières prévues pour les parkings dans le règlement intérieur de l'immeuble et à toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des lieux loués.

Le stationnement des véhicules est interdit en dehors des aires prévues à cet effet.

Article 16 - RESTAURANT INTERENTREPRISES :

La signature du présent bail emporte adhésion de plein droit du Preneur à l'association des usagers du restaurant interentreprises qui existe dans l'ensemble immobilier.

Le Preneur, ses employés et ses visiteurs auront accès à ce restaurant interentreprises. Le Preneur en supportera sa quote-part des dépenses d'entretien et de fonctionnement. Il respectera, pendant toute la durée de son bail, les dispositions particulières prévues pour ce restaurant dans le règlement intérieur de l'immeuble. Le Preneur est informé qu'un mandat est confié au Syndic de la Copropriété pour organiser et gérer ce restaurant et pour passer tous contrats à cet effet.

Article 17 – TOLERANCE :

Une tolérance de la part du Bailleur, même prolongée, ne devra jamais être considérée comme un droit, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

85

P.S.

E - INSTALLATION, TRAVAUX et ENTRETIEN.

Article 18 - ABONNEMENTS AUX RESEAUX :

Le Preneur souscritra tous les abonnements d'eau, d'électricité, de télécommunications, autres que ceux existants, et nécessaires à l'exercice de son activité.

Le Preneur réglera directement aux services concernés les frais d'abonnements, les consommations et les taxes y afférents.

Il résiliera, au terme du bail, les contrats qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Les lignes téléphoniques entrantes et sortantes, les câbles et les prises téléphoniques, installés dans les lieux à la date d'effet du bail, sont mis à la disposition du Preneur, en l'état. Il prendra à sa charge, pendant toute la durée du bail, les raccordements aux réseaux et aux postes de travail.

Le réseau électrique des luminaires et des prises de courant, les armoires électriques d'alimentation, le réseau et les prises téléphoniques sont des parties privatives. Leur entretien est à la charge du Preneur.

Article 19 - TRAVAUX ET AMENAGEMENTS :

Travaux à l'initiative du Preneur :

Les travaux d'aménagement de toute nature et de création, modification ou suppression des cloisonnements, réalisés pendant le bail à l'initiative du Preneur, devront être soumis pour accord écrit au Bailleur, préalablement à toute exécution.

Les travaux de démolition, de percement de murs ou de planchers, de construction, de modification de façade, ainsi que tous autres travaux qui porteraient atteinte au gros œuvre, à la solidité, à l'étanchéité ou à la sécurité des locaux, ne pourront être exécutés par le Preneur qu'après avoir obtenu les autorisations écrites du Bailleur et de la copropriété et les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Si l'autorisation est donnée, le Preneur exécutera alors les dits travaux à ses frais et risques exclusifs.

Le Bailleur pourra imposer le contrôle de son architecte ou de son gérant, aux frais du Preneur, pour vérifier la conformité des aménagements aux prescriptions de construction de l'ensemble immobilier, l'utilisation des matériaux référencés pour respecter l'esthétique du bâtiment, la pérennité des garanties des assurances de construction, le respect de normes définies par les organismes de contrôle, l'obligation d'assurance pour les travaux visés par l'article 111-30 du Code de la Construction.

Travaux à l'initiative du bailleur :

Le Preneur devra souffrir tous les travaux que le Bailleur aurait l'obligation de réaliser ou devrait réaliser dans l'urgence, en cours du bail sur l'immeuble ou dans les lieux loués, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité ou diminution du loyer sauf celles prévues par la Loi et notamment à l'article 1724 du Code Civil.

Le Bailleur ne sera tenu qu'aux seuls travaux définis par l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur devra aviser dès qu'il en aura connaissance, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable des aggravations ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Dans le cas où la réalisation par le Bailleur de grosses réparations relevant de l'article 606 nécessiterait la dépose d'installations réalisées par le Preneur, le coût de cette dépose et la remise en état après les grosses réparations sera pris en charge intégralement par le Bailleur.

Accession immobilière :

Tous les aménagements, installations, équipements, améliorations et mise aux normes effectués par le Preneur pendant la durée du bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration normale ou anticipée du bail ou lors de son renouvellement.

SS

P.S.

Le Bailleur conserve le droit d'exiger, au terme du bail, le rétablissement dans leur état d'origine, aux frais du Preneur, de tout ou partie de ces aménagements, même s'il en a autorisé antérieurement la réalisation.

Le Bailleur conserve, en particulier, le droit d'exiger la suppression partielle ou totale des cloisonnements, des aménagements spécifiques installés par le Preneur, qui gêneraient la relocation des locaux.

Article 20 - ENTRETIEN DES LIEUX :

Le Preneur devra conserver un bon aspect aux lieux loués. Il devra maintenir sous son entière responsabilité, en parfait état de propreté, de fonctionnement et d'entretien (par réparation ou remplacement), tous les aménagements et les équipements intérieurs des lieux loués.

Il remédiera aux taches, déchirures, dégradations, à la vétusté, et à l'usure anormale, autres que celles expressément constatées lors de l'état des lieux d'entrée.

Il entretiendra notamment :

- Le chauffage, les appareils sanitaires, la climatisation.
- Les installations électriques, téléphoniques, .
- Les portes, fenêtres, volets, rideaux de fermetures, stores, serrures.
- Les revêtements de sols, les peintures et les revêtements muraux.
- Les plafonds et faux plafonds.
- Les cloisons intérieures.
- Les façades extérieures.

Il souscrira et renouvellera les contrats d'entretien des équipements techniques.

Il devra faire contrôler, aux périodicités réglementaires et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes applicables pour ceux de ces équipements soumis aux contrôles réglementaires. Il fera parvenir au Bailleur la copie des rapports de contrôle.

Article 21 - VISITE DES LIEUX :

Le Preneur laissera visiter les lieux loués au Bailleur, à son mandataire, et à son architecte pour s'assurer de leur bon état d'entretien, sous réserve d'en être avisé 2 jours à l'avance. Il autorisera les personnes ayant à effectuer les travaux commandés par le Bailleur à pénétrer dans les lieux.

Dans les six mois qui précéderont le terme du bail, le Preneur laissera visiter les lieux loués aux jours et heures ouvrables, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur sous réserve d'en être avisé 2 jours à l'avance, et il laissera le Bailleur apposer un panneau pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le droit de visite et d'affichage existera de même en tout temps, en cas de mise en vente de tout ou partie de l'immeuble, comprenant ou non les lieux loués.

F - ASSURANCES et RESPONSABILITÉS :

Article 22 – ASSURANCES :

Assurance du Bailleur :

Le Bailleur a fait assurer les biens immobiliers loués ainsi que les aménagements de nature immobilière notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempête, dégâts des eaux. Cette assurance a été contractée par la copropriété, dans le cadre de l'assurance de l'immeuble.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les primes ou quote-part de primes payées par ce dernier, qui sont comprises dans les charges ci-dessus.

SS

P.S

- De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport, à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Assurance du Preneur :

Le Preneur devra assurer les mobiliers, les matériels - dont il est propriétaire ou qui lui sont confiés - les aménagements et les installations, contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux, de bris de glaces. Il devra aussi s'assurer contre le recours des voisins ou des tiers.

Il devra également assurer, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait des préposés du Preneur, soit du fait des travaux d'aménagements ou des installations qu'il réalise.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du bail.

Il devra acquitter régulièrement les primes et cotisations, et justifier au Bailleur de ces règlements, dès la signature du présent bail et à chaque renouvellement.

La résiliation de ces assurances ne pourra produire effet qu'un mois après notification au Bailleur.

Le Preneur devra immédiatement déclarer au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, du fait de la disparition, destruction ou détérioration partielle ou totale de tous matériels, objets, mobiliers, valeurs, marchandises ou dossiers, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués ou de pertes d'exploitation, du fait de la perte totale ou partielle du fonds de commerce et de ses éléments incorporels. Le preneur s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Article 23 - RESPONSABILITÉ ET RECOURS :

Le présent bail est soumis aux articles 1720 à 1725 du Code Civil.

Le Preneur ne pourra faire aucune demande de réduction de loyer ni exercer aucun recours en cas d'interruption momentanée, d'arrêt prolongé pendant une durée inférieure ou égale à trois jours ou de mauvais fonctionnement, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des équipements communs de l'ensemble immobilier. (Electricité, chauffage, climatisation, gardiennage...)

En cas d'arrêt prolongé au-delà de trois jours, et sauf en cas de force majeure ou de grève, le Preneur pourra exiger une réduction proportionnelle du loyer, des charges et des taxes. Il ne pourra exercer un recours contre le Bailleur, que si celui-ci a volontairement entravé l'action du syndic ou des prestataires ou la réalisation des travaux relatifs aux équipements ci-dessus mentionnés.

Le Bailleur n'assure directement aucune surveillance de l'ensemble immobilier. Le Preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer ni exercer un recours contre le Bailleur en cas de vol, dégradations, vandalisme commis dans les lieux loués ou dans les parties communes ou sur les parkings ou en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'ensemble immobilier.

Article 24 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'Environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le Département des Hauts-de-Seine le 7 février 2006 sous le n° 2006-057 et la commune d'ASNIERES SUR SEINE est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la commune du plan de prévention des risques suivants :

SS

P. SS

PPR Inondation, approuvé le 9 janvier 2004. La SOCIETE déclare qu'il résulte de la consultation de la cartographie de ce plan que les biens loués ne sont pas inclus dans son périmètre.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, la SOCIETE déclare que les biens n'ont pas subi de 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 et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

G - FIN DU BAIL.

Article 25 - RESTITUTION DES LIEUX LOUES :

Le Preneur devra restituer les lieux loués, en fin de bail, en bon état d'usage général et en parfait état de réparations locatives et d'entretien.

Le bon état d'usage général correspond à une usure normale des locaux avec un entretien régulier, sans salissures ni dégradations. Les équipements ou aménagements devenus vétustes devront être remplacés à la charge du Preneur. Le parfait état de réparations locatives et d'entretien implique que tous les équipements et aménagements soient en parfait état de fonctionnement.

Cet état doit permettre au bailleur de relouer les lieux en bon état d'usage et en parfait état de réparation locative sans avoir à réaliser des travaux de remise en état.

Un mois avant la fin du bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer 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.

État des lieux : Un État des lieux de sortie contradictoire, dont la date sera fixée entre les parties, sera effectué, au plus tard le jour de l'expiration du bail, aux frais partagés du Preneur et du Bailleur. Il pourra être réalisé par huissier, à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Travaux de remise en état : Si des réparations ou des travaux de remise en état s'avéraient nécessaires, le Preneur devra les avoir fait réaliser lui-même, avant la fin du bail.

A défaut, le Bailleur fera établir des devis par son architecte ou par ses entreprises agréées. Le bailleur notifiera ces devis au Preneur dans les huit jours de leur réception. Le Preneur devra donner son accord écrit au bailleur sur ces devis dans les huit jours de la notification.

En cas de silence du Preneur au-delà de ce délai, les devis seront réputés acceptés. Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état.

Cette indemnité sera acquise au Bailleur même s'il réalise ces travaux dans le cadre d'une rénovation globale des lieux.

Si ces travaux imposent une immobilisation des lieux au-delà du terme du bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant du loyer augmenté des charges et taxes, jusqu'à la réception de ces travaux.

55

P.S.

Article 26 - RESILIATION DU BAIL :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer, des provisions pour charges, des taxes ou de toute autre somme due en vertu du présent bail ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des autres stipulations du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en justice, un mois après une simple mise en demeure restée sans effet, de payer ou d'exécuter la disposition en souffrance, et à la condition que cette mise en demeure contienne la déclaration du Bailleur de son intention de se prévaloir de cette clause résolutoire.

Le juge des référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur.

Le Preneur devra régler au Bailleur les loyers, charges, taxes, frais de remise en état et indemnités courus jusqu'à la date de résiliation, ainsi que d'une indemnité égale aux loyers, charges et taxes en vigueur à la date de ladite résiliation, pour la période comprise entre la date de résiliation et la fin de la période triennale en cours. Conformément à l'article 1760 du Code Civil, cette indemnité ne pourra être inférieure à six mois de loyer à compter de la reprise des lieux par le Bailleur.

Des offres ultérieures à la résiliation ne pourront arrêter l'effet de cette clause.

Occupation ou immobilisation des lieux après le terme du bail.

Si, au terme du bail et au jour convenu, les lieux n'étaient pas restitués au Bailleur, libre de toute occupation, et dans un état conforme aux dispositions du présent bail, le Bailleur demandera au Preneur, au besoin en justice, pour la période comprise entre le terme du bail et la restitution effective, une indemnité d'occupation égale aux loyers majorés de 100 % et augmentés des charges et taxes en vigueur au terme de bail.

De plus le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible.

Départ du Preneur avant le terme de la période triennale en cours

Le Preneur devra régler au Bailleur les loyers, charges, taxes, frais de remise en état et indemnités courus jusqu'à la date de fin de la période triennale en cours.

Refus de prise de possession des lieux :

Dans le cas où le Preneur refuserait de prendre possession des locaux à la date de prise d'effet de la location, le Bailleur pourra :

Soit poursuivre en justice le Preneur pour faire constater judiciairement que le bail a pris son plein effet et que le Preneur est tenu d'en exécuter toutes les obligations.

Soit considérer le bail comme nul et non avenu et reprendre immédiatement la libre disposition des lieux loués. Le Preneur devra alors verser au Bailleur, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une année de loyer actualisé. De plus le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible.

H - FRAIS, JURIDICTION.**Article 27 - HONORAIRES COMMERCIAUX et FRAIS :**

Les honoraires d'état des lieux entrant et/ou sortant seront pris en charge par le Preneur.

Article 28 - ELECTION DU DOMICILE, JURIDICTION :

Les parties reconnaissent expressément que les signatures, paraphes et mentions apposés sur le présent bail émanent bien d'eux.

SS

P.S.

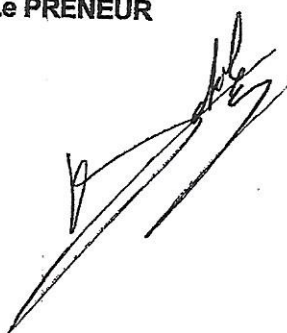
Pour l'exécution des présentes, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur siège social respectif.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront exclusivement du ressort des tribunaux du siège social du Bailleur.

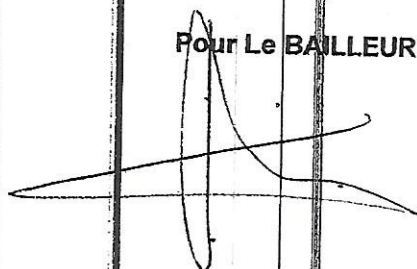
Le présent bail comprend 13 pages.

Fait à Paris, le 28 Décembre 2010 en deux exemplaires originaux, dont un pour le Bailleur et un pour le Preneur.

Le PRENEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned below the label 'Le PRENEUR'.

Pour Le BAILLEUR

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized loop and several horizontal strokes, positioned below the label 'Pour Le BAILLEUR'.