

**B A I L**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La SCPI AGF PIERRE, propriétaire des locaux objets du présent acte, représentée par son mandataire la société ALAN COOK GERANCE, SA au capital de 250 000 Frs inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 338 619 729 (N° de gestion 86 B 10391) dont le siège social est situé à PARIS VIII<sup>e</sup> - 1 avenue Franklin D. Roosevelt, elle-même représentée par son Président Directeur Général Monsieur Xavier de COINTET,**

**CI-APRES DENOMMEE "LE BAILLEUR" D'UNE PART,**

**ET :**

**La société "ROYAL DE MASSY", SARL au capital de 50 000 Frs, en cours de formation dont le siège social sera situé dans les locaux objets du présent bail, représentée par Monsieur Ruiliang LIN demeurant 107 rue Championnet 75018 PARIS, se déclarant habilité à agir au nom des associés fondateurs, ainsi qu'il en résulte d'un pouvoir express signé de ceux-ci annexé au présent contrat, étant précisé que si les formalités de création et d'immatriculation régulières sont achevées, la société seule sera preneuse, mais qu'en cas contraire Monsieur Ruiliang LIN restera preneur, conjointement et solidairement avec ses mandants qu'il représentera,**

**CI-APRES DENOMMEE "LE PRENEUR" D'AUTRE PART,**

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

*XL*

*R L*

*Lx S.N*

**Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur les locaux ci-après désignés :**

***DESIGNATION DES LOCAUX :***

**Dans le centre commercial dénommé LE MOULIN DE MASSY II, situé route d'Orléans à MASSY 91300, un local commercial avec sanitaires d'une surface d'environ 170 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée tel qu'il figure sur le plan ci-annexé.**

**Tels que lesdits locaux existent, s'entendent, se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes. Les parties conviennent expressément que lesdits locaux forment un tout indivisible.**

**Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent actuellement. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous travaux de remises en état ou d'aménagements particuliers, sauf ce qui est indiqué dans les clauses particulières ci-après.**

***DUREE :***

**Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le 15 Octobre 1998, pour se terminer le 14 Octobre 2007.**

**Il cessera dans les conditions fixées à l'article 5 du décret n°53960 du 30 Septembre 1953, le Preneur ayant la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en observant un préavis de six mois.**

***USAGE ET DESTINATION :***

**Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement conformément aux articles 1 728 & 1 729 du Code Civil.**

*HP*

*R L*

*Lx S.N*

**Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux pourront être utilisés pour les activités suivantes :**

*"Restaurant et notamment restaurant Asiatique"*

**Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature importance et durée qu'elles soient, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au Bailleur.**

**La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.**

**Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.**

**Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.**

**La destination ci-dessus prévue est consentie et acceptée, à l'exclusion de toute autre utilisation, le Preneur ne pouvant exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les éventuels autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble.**

**Le Bailleur conserve le droit de louer ou de vendre à son gré les éventuels autres locaux quelsqu'ils soient, pouvant lui appartenir dans l'immeuble. Toutefois le Bailleur s'interdit de louer d'autres locaux dans le centre commercial pour la même activité de restaurant asiatique.**

**CHARGES ET CONDITIONS :**

**Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires 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-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.**

MP R L

Lx S.W

1° - De prendre les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail, et 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.

2° - Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

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

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, 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 ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

3° - De tenir les lieux constamment garnis d'objets mobiliers, matériel, pour pouvoir répondre en tout temps du loyer principal et de ses accessoires ainsi que de l'entière exécution des charges et conditions du bail et de tenir les lieux constamment en état d'exploitation commerciale active, conformément à l'usage prévu au paragraphe 9ci-après.

4° - D'entretenir les lieux loués de façon constante et de les rendre en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien les fermetures extérieures et intérieures devant être entretenues en bon état de fonctionnement, graissage et réparation par le Preneur sans que le Bailleur ait à intervenir pour quelque cause que ce soit, les vitrages étant également entretenus à ses frais par le Preneur, qui ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur à raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages et fermetures.

Les parties peintes seront repeintes en totalité au moins tous les 5 ans.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur

KP

K L

Lx S.N

5° - De prendre à sa charges les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudière, conduit de fumée, ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc...) dont la réparation et le remplacement, si besoin est, même en cas de vétusté incombent au Preneur.

6° - De souffrir ou de laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, les travaux de toute nature que le Bailleur, ou en cas de copropriété le syndic, fera dans l'immeuble, tous branchements de vides, de cours et courettes, jours de souffrance dans les murs mitoyens de toutes constructions voisines pouvant diminuer le jour et la vue ainsi que tous travaux d'amélioration, transformations et constructions nouvelles que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter, leur durée excédât-elle quarante jours.

Il en sera de même chaque fois qu'un trouble sera fait de la loi ou de l'autorité administrative.

7° - De souffrir également toutes les sujétions découlant des travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer pour l'aménagement des autres locaux situés dans l'immeuble.

8° - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou modification au gros oeuvre, percement de murs ou autres sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires et sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du Preneur sous la surveillance de l'architecte du Bailleur.

Toutes les modifications qui auront été apportées ainsi au gros oeuvre resteront acquises sans indemnité à la fin du bail au Bailleur, sauf si ledit Bailleur préfère la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur sauf pour les travaux autorisés par le Bailleur. Il en sera de même pour tous les embellissements et les travaux autres que ceux concernant ce gros oeuvre.

9° - D'utiliser les locaux à usage commercial à l'exception de tous actes de production industrielle, artisanale, ou d'habitation, le Preneur faisant son affaire personnelle, de l'obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires à son implantation.

AP

R L

Lx S.N

10° - De jouir des locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations qui viendraient à se produire dans l'immeuble, faute de quoi, il sera responsable de toutes les suites résultant de l'inobservation de cette prescription.

11° - De prendre 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 ; il prendra toutes les précautions et assurera toutes les responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit, sauf dans l'hypothèse où le Preneur obtiendrait toutes les autorisations nécessaires et que les travaux soient effectués dans les règles de l'art avec l'autorisation et sous le contrôle de GDF en respectant toutes les règles de sécurité. Dans cette hypothèse le Preneur sera autorisé à installer une chaudière à gaz.

Le Preneur s'interdit toute surcharge des planchers.

12° - De n'avoir dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux ni incommodant, de n'avoir aucun animal, même domestique, qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins, aucune émanation malodorante ne devra provenir des même lieux.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des "parasites" ou autres troubles pour la réception des ondes chez ses voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

13° - De se conformer au règlement de jouissance de l'immeuble dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs, ainsi qu'au cahier des charges du lotissement, ou à toutes décisions d'Assemblée Générale de Copropriété.

14° - De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.









**Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera répondant solidaire de son successeur et tous successeurs successifs au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.**

**Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.**

**En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.**

**15° - De ne pouvoir sous-louer, totalement ou partiellement, ces locaux sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.**

**Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.**

**En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous-locataires demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.**

**16° - De notifier au Bailleur les modifications de statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social) dans le mois de la modification.**

*K*

*R L*

*Lx S.N*

- 17° - De signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil toute fusion ou apport partiel d'actif. En cas d'apport partiel d'actif, la société apporteuse restera garante et répondante solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.
- 18° - De payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires ou des Bailleurs, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, (et notamment s'il échet, la taxe sur les Bureaux en Ile de France instituée par l'article 40 de la Loi de Finance Réctificative pour 1989) et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la charge d'impôt foncier y compris la TVA sur l'impôt foncier (art. 266.1.A et 266.1 du CGI) ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué.
- 19° - De supporter, à compter du jour de la mise à disposition, toutes les charges de ville et de police et de se soumettre à tous les règlements en vigueur, et, spécialement, aux règles de sa profession.
- 20° - De rembourser au Bailleur la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, impôt foncier, taxes locatives, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier et notamment tous frais concernant l'entretien des ascenseurs, chauffage, cours et jardins, ainsi que de tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes, de rembourser de même la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires de gestionnaire de l'immeuble etc... le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

L'avance permanente de trésorerie est fixée à 4 508 frs (QUATRE MILLE CINQ CENT HUIT FRANCS), correspondant à un quart du budget annuel des charges de l'immeuble.

AP R L

Lt J. W

**Cette avance permanente de trésorerie sera réajustée chaque année en fonction du budget annuel des charges afin de toujours correspondre à une trimestrialité de provision pour charges.**

**21° - De faire assurer auprès de Compagnies d'Assurance notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, les objets mobiliers, matériel et marchandises, recours des voisins, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, bris de glaces et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.**

**De procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'assemblée plénière des compagnies et des sociétés d'assurance contre l'incendie.**

**Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.**

**Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur, soit du fait de la destruction totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux et même, en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris éléments incorporels attachés audit fonds, le cas de malveillance excepté.**

**Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les occupants à quelque titre que ce soit et leurs préposés, le cas de malveillance excepté.**

**22° - Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur.**

**23° - De laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.**

*TR*

*K 2*

*Lx S.N*

De laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant une période de neuf mois précédent la date effective du départ du Preneur, de souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

24° - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur sauf carence grave de celui-ci 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. 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 et employés de maison.

. en cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.

. dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement déagée, sauf en cas de carence grave du Bailleur.

25° - Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques et renonce à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ce branchement. Le Preneur assumera la charge des taxes et redevances relatives au branchement et à l'abonnement.

26° - De faire détruire à ses frais, dès leur apparition, si cela devait être le cas, les insectes, rongeurs et parasites, sans que le Bailleur puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

de

R 2

LA S.N

27° - De ne prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc....

**LOYER :**

- I° - Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail.
- II° - Le présent bail est consenti moyennant un loyer principal annuel hors taxes et hors charges de 161 500 Frs (CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENTS FRANCS), que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur, en douze termes égaux, le premier jour de chaque mois, et pour la première fois le 15 Janvier 1999 pour la période du 15 Janvier 1999 au 31 Janvier 1999, pour tenir compte de la franchise ci-après.
- III° - Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la TVA, en application de l'article 260/2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.
- IV° - Le loyer est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE° base 100 du 4è trimestre 1953.

Le loyer sera indexé au 15 Octobre de chaque année et la première fois le 15 Octobre 1999. L'indice de base sera celui du 1er trimestre 1998 soit 1058.

L'indice de référence sera celui du 1er trimestre de l'année civile au cours de la quelle l'indexation aura lieu.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé des statistiques choisi par elles d'un commun accord, ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris.

*Handwritten signature*  
—  
R L

*Handwritten initials*  
Lx S.N

V° - A chaque échéance mensuelle, le Preneur règlera, en même temps que le loyer principal, sa participation à toutes les charges et prestations visées ci-dessus aux paragraphes 18° et 20° des "charges et conditions". Le Bailleur est expressément autorisé à faire figurer sur la quittance mensuelle, et à réclamer au Preneur en même temps que le loyer principal, une provision mensuelle sur charges égale à 1 503 Frs (MILLE CINQ CENT TROIS FRANCS). Le montant de la provision sur charges pourra être modifié chaque année en fonction de l'expérience résultant de l'exploitation de l'immeuble.

VI° - Le non paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera de plein droit avec mise en demeure préalable par courrier recommandé avec avis de réception, d'une part une majoration forfaitaire de 10% du montant de la quittance, d'autre part un intérêt sur les sommes dues calculé aux taux d'escompte de la Banque de France majoré de 4 points, à compter de la date d'échéance. Enfin, le montant de la quittance pourra être majoré des frais de procédure. Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son mandataire par chèque ou virement.

**CLAUSES PARTICULIERES :**

a - En contre-partie des travaux d'aménagements des locaux pour un usage de restaurant, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer en principal de 3 mois à compter du 15 Octobre 1998. Le Preneur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux d'aménagements pour le 14 Janvier 1999 au plus tard. La franchise de 3 mois convenue ne sera définitivement acquise au Preneur que dès le jour où ces travaux auront été exécutés et contrôlés par le Bailleur. A cette occasion un état des lieux sera effectué contradictoirement dès la réalisation des travaux.

En revanche les charges, taxes et impôts seront exigibles à compter du 15 Octobre 1998.

b - Par ailleurs, le Preneur devra soumettre au Bailleur, pour accord, son projet d'aménagement afin de respecter notamment la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie, et d'évacuation des fumées et des odeurs.

Les travaux d'aménagement et notamment ceux de modification des façades devant être exécutés sous la surveillance d'un architecte et d'un bureau de contrôle technique dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le projet devra recueillir l'approbation du Bailleur et le cas échéant de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'interdit d'entreprendre tous travaux de démolitions ou de remises en état avant un délai de trois mois à compter du 15 Octobre 1998, sauf si avant ce délai le Preneur obtient les autorisations administratives pour l'exécution des travaux envisagés.

*de* *KL*

*de* *J.W*

c - A titre de garantie complémentaire, compte-tenu de la création récente de la société "ROYAL DE MASSY", le Preneur remettra au Bailleur au plus tard le 31 Janvier 1999 un acte de cautionnement bancaire, suivant modèle ci-annexé, d'un montant de 100 000 Frs (CENT MILLE FRANCS) représentant environ 6 mois de loyer, charges et taxes incluses, pour la durée de la première période triennale du bail.

**CONDITION SUSPENSIVE :**

Le présent bail est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le Preneur d'un permis de construire délivré par la mairie de MASSY dans un délai de trois mois à compter du 15 Octobre 1998, soit au plus tard le 14 Janvier 1999.

Le Preneur s'engage à justifier au Bailleur de son dépôt de demande de permis de construire avant le 15 Octobre 1998.

La présente condition suspensive sera levée par la présentation du Preneur au Bailleur de l'autorisation de permis de construire délivrée par la Mairie de Massy.

Pour le cas où le permis de construire demandé par le Preneur serait refusé ou ne serait pas délivré le 14 Janvier 1999, le présent bail sera considéré comme nul et non avenu.

Toutefois à titre d'indemnité forfaitaire pour tenir compte spécialement de l'immobilisation du local, le Preneur versera alors au Bailleur la somme de 53 200,25 Frs (CINQUANTE TROIS MILLE DEUX CENT FRANCS ET 25 Cts), correspondant à trois mois de loyer, charges et taxes comprises, couvrant la période du 15 Octobre 1998 au 14 Janvier 1999, par prélèvement sur le dépôt de garantie versé ce jour.

Dans cette hypothèse il est bien entendu que les honoraires de commercialisation ne seront pas dûs par le Preneur et que toutes sommes versées à ce titre seraient remboursées au Preneur. En revanche les frais et honoraires de rédaction d'actes resteront en tout état de cause acquis au rédacteur du présent acte.

**CLAUSE RESOLUTOIRE :**

Il est convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail - qui sont toutes de rigueur - ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

De R L

Lx S.N

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas et qu'elle que soit la clause de la résiliation le dépôt de garantie, dont il sera question ci-après, demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous les autres.

**DEPOT DE GARANTIE :**

Pour sûreté et garantie de l'exécution de toute obligation du présent bail à la charge du Preneur ce dernier a versé au Bailleur une somme de 53 200,25 Frs (CINQUANTE TROIS MILLE DEUX CENTS FRANCS ET 25 Cts), en dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer, charges et taxes incluses.

Dans le cas où la condition suspensive serait levée le dépôt de garantie sera ramené à 40 375 Frs (QUARANTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE FRANCS) représentant trois mois de loyer en principal hors taxes et hors charges.

Cette somme sera conservée par le Bailleur durant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature que ce soit que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur ce versement de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation, de loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée la somme versée à titre de dépôt de garantie sera augmentée ou diminuée dans la même proportion.

**FRAIS :**

Les frais, droits et honoraires afférents au présent bail seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

**ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile :

- pour le Bailleur au siège social de son mandataire,
- pour le Preneur dans les lieux loués.

Fait à PARIS en trois exemplaires, le 14 octobre 1997

LE PRENEUR  
"Lu et approuvé"

*Lu et approuvé*  
1/1/1

LE BAILLEUR

"Lu et approuvé"  
ALAN COOK GERANCE  
SA capital 250 000 F  
RCS PARIS B 338 619 729  
1, Avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 PARIS  
Té. 01 56 69 1777

*Lu et approuvé*  
S.N

**POUVOIR**

**Nous soussignés :**

**Monsieur Ruiliang LIN**  
demeurant 107 rue Championnet 75018 PARIS

- **Monsieur Xing Zuan LIN**  
demeurant 107 rue Championnet 75018 PARIS

- **Mademoiselle Xing Mei LIN**  
demeurant 107 rue Championnet 75018 PARIS

- **Madame Lian Zhu LIN née HU**  
demeurant 107 rue Championnet 75018 PARIS

**donnons pouvoir express à Monsieur Ruiliang LIN de pour nous et en notre nom prendre à bail et signer tout acte y relatif dans l'intérêt de la SARL "ROYAL DE MASSY" en cours de formation dont nous composons ensemble l'universalité des associés.**

**S'il s'avérait que la société ne parachevait pas ses formalités de création et d'immatriculation régulières, nous précisons que nous resterions conjointement et solidairement tenus entre nous des obligations souscrites en son nom et que nous mandatos expressément Monsieur RUILIANG LIN pour nous représenter dans toute démarche ou procédure utile.**

Fait à PARIS, le 14 octobre 1998

"Bon pour mandat et engagement solidaire comme dessus".

"Bon pour mandat et engagement solidaire comme dessus"

"Bon pour mandat et engagement solitaire comme dessus"

"Bon pour mandat et engagement solitaire comme dessus"

"Bon pour mandat et engagement solitaire comme dessus"

Lin

R L  
Lx S.N

