



Foncia PARIS RIVE DROITE
Gestion de copropriété et locative
27/29, rue de Provence
75009 PARIS
01 53 41 42 43
parisrivedroite@foncia.fr

REÇU LE
27 AVR. 2026
SELARL HERBAUT - PECOU

SELARL HERBAUT-PECOU
MISSION CONDUITE
Maître Carine PECOU
125 TERRASSE DE L'UNIVERSITÉ
CS 40152 92741 NANTERRE

LETTRE RECOMMANDEE + A.R n

Redressement judiciaire :
Local : 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92240 MALAKOFF

Nom du locataire :
TELLINE

PARIS, le 22 avril 2026

Maître,

En notre qualité d'administrateur de biens, mandataire de la SCI MALAKOFF JOUVENCE, propriétaire d'un local identifié sous le lot n° 1 dépendant d'un immeuble sis 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92240 MALAKOFF, nous vous informons qu'un bail concernant ces locaux a été consenti à la société TELLINE.

En vertu de ce contrat de bail, nous vous remettons notre déclaration de créance, conformément à l'article L631-14 du code de commerce, au titre des arriérés de loyers et accessoires arrêtée au jour du jugement d'ouverture du Tribunal de commerce en date du 10/04/2026, soit la somme de **44 196,72 euros**, déclaration certifiée conforme et sincère.

Notre déclaration de créance dont détail ci-joint est accompagnée de pièces justificatives décrites sur le bordereau qui lui est annexé.

Cette déclaration est assortie du privilège du bailleur applicable en cas de procédure de redressement judiciaire pour les deux dernières années de loyers avant le jugement d'ouverture conformément aux termes de l'article L 622-16 du code de commerce.

Par ailleurs, nous portons à votre connaissance les sommes dues postérieurement au jugement d'ouverture du redressement judiciaire dont détail ci-joint et s'élevant à **19 544,87 euros**.

Ces sommes bénéficiant de l'application de l'article L 641-13 du code de commerce, nous vous demandons de bien vouloir nous en régler le montant par retour de courrier. Nous ne manquerons pas de vous tenir informé de tous les nouveaux appels de loyers à venir.

Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le P.D.G

Foncia PARIS RIVE DROITE – SAS au capital de 50 000€ - RCS 582 098 026 PARIS
Siège social : 27/29, rue de Provence – 75009 PARIS
Carte professionnelle délivrée par la CCI de Paris Ile de France - Gestion n° CPI 7501 2016 000 014 297
Garant financier : GALIAN – 89, rue La Boétie – 75008 PARIS
N° de tva Intracommunautaire : FR 83 582 098 026

DECLARATION DE CREANCE

Immeuble : 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92240 MALAKOFF

Compte n° : 331062918

Liquidation judiciaire en date du : 10 avril 2026

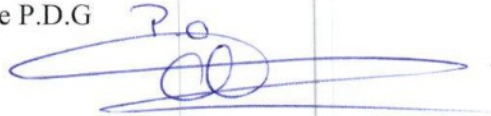
DATE	LIBELLE		DEBIT		CREDIT
01/10/2025	Solde appel pour la période du 01 octobre au 31 décembre 2025	Loyer	19 924,85 €	19 924,85 €	-
01/01/2026	Appel pour la période du 01 janvier au 31 mars 2026	Loyer soumis à TVA (HT)	18 225,45 €	21 870,54 €	-
		TVA sur loyer soumis à TVA	3 645,09 €		
01/04/2026	Solde appel pour la période du 01 avril au 09 avril 2026	Loyer	2 145,16 €	2 401,33 €	-
		Commandement de payer du 22/12/2025	256,17 €		
TOTAL GENERAL DECLARÉ				44 196,72 €	

Notre créance est déclarée pour la somme de **44 196,72 euros** au titre des arriérés de loyers, de charges, travaux et accessoires arrêtée au **9 avril 2026**.

Cette créance est assortie du privilège du bailleur pour les deux dernières années de loyers avant le jugement d'ouverture conformément aux termes de l'article L 622-16 du code de commerce.

Certifié conforme, le 22 avril 2026

Le P.D.G



SOMMES DUES POSTERIEUREMENT AU JUGEMENT DE MISE EN REDRESSEMENT JUDICIAIRE

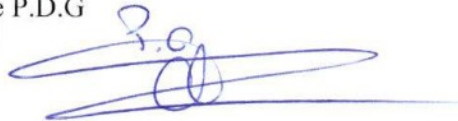
Immeuble : 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92240 MALAKOFF

Liquidation judiciaire en date du : 10 avril 2026

DATE	LIBELLE		DEBIT		CREDIT
01/04/2026	Solde appel pour la période du 10 avril au 30 juin 2026	Loyer	19 544,87 €	19 544,87 €	-
TOTAL GENERAL DECLARÉ				19 544,87 €	

Certifié conforme, le 22 avril 2026

Le P.D.G





FONCIA

Foncia PARIS RIVE DROITE
Gestion de copropriété et locative
27/29, rue de Provence
75009 PARIS
01 53 41 42 43
parisrivedroite@foncia.fr

POUVOIR SPECIAL

Je soussigné Monsieur Philippe GUILLIER, né le 13 janvier 1964 à BOULOGNE-BILLANCOURT, demeurant au 22 RUE ERNEST CHAUSSON 78114 MAGNY LES HAMEAUX, représentant de la SCI MALAKOFF JOUVENCE, propriétaire d'un local situé au 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER, donne pouvoir spécial à la SAS FONCIA PARIS RIVE DROITE, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 582 098 026, représentée par son Président M. Michel SQUILLACI aux fins de toutes déclarations et toutes informations entre les mains de la SELARL HERBAUT PECOU en la personne de Maître Carine PECOU, dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire en cours à l'encontre de la société TELLINE.

Fait à PARIS CEDEX 09,

Le 22 avril 2026

Pour faire et valoir ce que de droit

Le propriétaire (signature précédée de la
Mention « bon pour pouvoir »)

Bon pour pouvoir

P.J : copie recto/verso d'une pièce d'identité



Avis d'échéance

DU 01 OCTOBRE 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025
TRIMESTRIEL / AVANCE



VOS INFORMATIONS

SARL TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
06 80 31 ** **
comptable@telline.fr

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 005102411
Identifiant MyFoncia :
comptable@telline.fr



VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Paris Rive Gauche
200 rue Raymond Losserand
200-216
75014 Paris

VOS LOTS

Lot n°1: Local commercial
Détails sur demande



VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez
l'ensemble des
informations de
votre compte sur
MyFoncia.com

Le 25 septembre
2025

SARL TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
France

Chère Madame, Cher Monsieur,
Veuillez trouver ci-après votre avis d'échéance du 01/10/2025 au 31/12/2025

📍 **38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER**

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF

Référence immeuble : 501461794

Locataires : TELLINE

Votre avis d'échéance

Montant à payer (exigible le 01/10/2025)

33 213,38 €

Détails en page 2

COUPON À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT À VOTRE RÈGLEMENT

MONTANT : 33 213,38 €

Nous vous invitons à rédiger votre chèque à l'ordre de **FONCIA PARIS RIVE GAUCHE** et à l'adresser dans l'enveloppe retour par voie postale à l'adresse mentionnée ci-dessous.

A compter du 1er juin 2025, les chèques ne seront plus traités en agence, et doivent être exclusivement adressés au TSA de votre agence, indiqué sur le coupon chèque. Les chèques déposés en agence ne seront pas traités.

Dans une démarche écoresponsable et afin de simplifier vos règlements, vous disposez de différents moyens de paiement en ligne :

- Le **prélèvement automatique**
- Le **prélèvement à la demande**

FONCIA PARIS RIVE GAUCHE
CENTRE D'ENCAISSEMENT
TSA 90067
41909 BLOIS CEDEX 9



Merci de ne pas plier ou découper à cet endroit

202182434594 TELLINE

477140020703 18014002331062918501461794923104 03321338

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

92240 MALAKOFF

Référence immeuble : 501461794

Avis d'échéance

DU 01 OCTOBRE 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025
TRIMESTRIEL / AVANCE

PAGE 2/2

Détails de votre avis d'échéance

		MONTANTS APPELÉS	MONTANTS RÉGLÉS
Situation de votre compte			
24/06/2025	Solde antérieur	21902,54 €	
13/08/2025	Prélèvement du 13/08/2025		7300,85 €
03/07/2025	Prélèvement du 03/07/2025		7300,85 €
	LOYER SOUMIS A TVA (HT)	18225,45 €	
	TVA sur LOYER SOUMIS A TVA	3645,09 €	
	TAXE ORDURES MÉNAGÈRES 2025	509,00 €	
	TAXES FONCIÈRES RÉCUPÉRABLES 2025 (HT)	2944,17 €	
	TVA sur TAXES FONCIÈRES RÉCUPÉRABLES 2025	588,83 €	
Total pour la période du 01/10/2025 au 31/12/2025 : 25912,54 €			
Montant à payer (exigible le 01/10/2025)		33213,38 €	



Avis d'échéance

DU 01 JANVIER 2026 AU 31 MARS 2026
TRIMESTRIEL / AVANCE



VOS INFORMATIONS

SARL TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
06 80 31 ** **
comptable@telline.fr

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 005102411
Identifiant MyFoncia :
comptable@telline.fr



VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Paris Rive Gauche
200 rue Raymond Losserand
200-216
75014 Paris

VOS LOTS

Lot n°1: Local commercial
Détails sur demande



VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez
l'ensemble des
informations de
votre compte sur
MyFoncia.com

Le 23 décembre
2025

SARL TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
France

Chère Madame, Cher Monsieur,
Veuillez trouver ci-après votre avis d'échéance du 01/01/2026 au 31/03/2026

📍 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF

Référence immeuble : 501461794

Locataires : TELLINE

Votre avis d'échéance

Montant à payer (exigible le 01/01/2026)

47 870,54 €

Détails en page 2

COUPON À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT À VOTRE RÈGLEMENT

MONTANT : 47 870,54 €

Nous vous invitons à rédiger votre chèque à l'ordre de **FONCIA PARIS RIVE GAUCHE** et à l'adresser dans l'enveloppe retour par voie postale à l'adresse mentionnée ci-dessous.

A compter du 1er juin 2025, les chèques ne seront plus traités en agence, et doivent être exclusivement adressés au TSA de votre agence, indiqué sur le coupon chèque. Les chèques déposés en agence ne seront pas traités.

Dans une démarche écoresponsable et afin de simplifier vos règlements, vous disposez de différents moyens de paiement en ligne :

- Le **prélèvement automatique**
- Le **prélèvement à la demande**

FONCIA PARIS RIVE GAUCHE
CENTRE D'ENCAISSEMENT
TSA 90067
41909 BLOIS CEDEX 9



Merci de ne pas plier ou découper à cet endroit

202182434594 TELLINE

477140020703 18014002331062918501461794999104 04787054

📍 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

92240 MALAKOFF

Référence immeuble : 501461794

Avis d'échéance

DU 01 JANVIER 2026 AU 31 MARS 2026
TRIMESTRIEL / AVANCE

PAGE 2/2

Détails de votre avis d'échéance

		MONTANTS APPELÉS	MONTANTS RÉGLÉS
Situation de votre compte			
25/09/2025	Solde antérieur	33213,38 €	
19/12/2025	Prélèvement du 19/12/2025		4000,00 €
03/12/2025	Prélèvement du 03/12/2025		3213,38 €
	LOYER SOUMIS A TVA (HT)	18225,45 €	
	TVA sur LOYER SOUMIS A TVA	3645,09 €	
Total pour la période du 01/01/2026 au 31/03/2026 : 21 870,54 €			
Montant à payer (exigible le 01/01/2026)		47 870,54 €	



Avis d'échéance

DU 01 AVRIL 2026 AU 30 JUIN 2026
TRIMESTRIEL / AVANCE



VOS INFORMATIONS

SARL TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
06 80 31 ** **
comptable@telline.fr

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 005102411
Identifiant MyFoncia :
comptable@telline.fr



VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Paris Rive Gauche
200 rue Raymond Losserand
200-216
75014 Paris

VOS LOTS

Lot n°1: Local commercial
Détails sur demande



VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez
l'ensemble des
informations de
votre compte sur
[MyFoncia.com](https://www.myfonia.com)

Le 24 mars 2026

SARL TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
France

Chère Madame, Cher Monsieur,
Veuillez trouver ci-après votre avis d'échéance du 01/04/2026 au 30/06/2026

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF

Référence immeuble : 501461794

Locataires : TELLINE

Votre avis d'échéance

Montant à payer (exigible le 01/04/2026)

69 816,74 €

Détails en page 2

COUPON À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT À VOTRE RÈGLEMENT

MONTANT : 69 816,74 €

Nous vous invitons à rédiger votre chèque à l'ordre de **FONCIA PARIS RIVE GAUCHE** et à l'adresser dans l'enveloppe retour par voie postale à l'adresse mentionnée ci-dessous.

A compter du 1er juin 2025, les chèques ne seront plus traités en agence, et doivent être exclusivement adressés au TSA de votre agence, indiqué sur le coupon chèque. Les chèques déposés en agence ne seront pas traités.

Dans une démarche écoresponsable et afin de simplifier vos règlements, vous disposez de différents moyens de paiement en ligne :

- Le **prélèvement automatique**
- Le **prélèvement à la demande**

FONCIA PARIS RIVE GAUCHE
CENTRE D'ENCAISSEMENT
TSA 90067
41909 BLOIS CEDEX 9



Merci de ne pas plier ou découper à cet endroit

202182434594 TELLINE

477140020703 18014002331062918501461794923104 06981674

📍 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

92240 MALAKOFF

Référence immeuble : 501461794

Avis d'échéance

DU 01 AVRIL 2026 AU 30 JUIN 2026
TRIMESTRIEL / AVANCE

PAGE 2/2

Détails de votre avis d'échéance

		MONTANTS APPELÉS	MONTANTS RÉGLÉS
Situation de votre compte			
23/12/2025	Solde antérieur	47 870,54 €	
	LOYER SOUMIS A TVA (HT)	18 143,40 €	
	TVA sur LOYER SOUMIS A TVA	3 628,68 €	
	COMMANDEMENT DE PAYER DU 22/12/25	256,17 €	
	COMPLEMENT DEPOT DE GARANTIE REVISABLE du 01/04/2026 au 31/03/2027	-82,05 €	
Total pour la période du 01/04/2026 au 30/06/2026 : 21 946,20 €			
Montant à payer (exigible le 01/04/2026)		69 816,74 €	



VOS INFORMATIONS

TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
06 80 31 ** **
comptable@telline.fr



VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 005102411
Identifiant MyFoncia :
comptable@telline.fr

VOS LOTS

Lot n° : 1 : Local commercial
Détails sur demande



VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Paris Rive Gauche
200 rue Raymond Losserand
75014 Paris

VOTRE GESTIONNAIRE

Clement MASSON
clement.masson@foncia.com



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations
de votre compte sur
[MyFoncia.com](https://www.MyFoncia.com)

Le 22 avril 2026

SARL TELLINE
TELLINE
38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF
France

Chère Madame, Cher Monsieur,

Veillez trouver dans ce document votre situation de compte pour la période du 01 juillet 2025 au 22 avril 2026.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos questions.

🏠 38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92240 MALAKOFF

Référence immeuble : 501461794

Locataire : SARL TELLINE
N° de compte : 331062918

Solde au 22 avril 2026*

DÉBIT

CRÉDIT

63741,59 €

Montant en notre faveur

63741,59 €

RELEVÉ DE COMPTE

	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
Solde antérieur au 17 mai 2025			0,00 €
Appel pour la période du 01 juillet au 30 septembre 01/07/2025	21902,54 €		-21902,54 €
Loyer soumis a tva : 21870,54 €			
Major. clause penale impaye ns : 16,00 €			
Major. clause penale impaye ns : 16,00 €			
Prélèvement du 03/07/2025 03/07/2025		7300,85 €	-14601,69 €
Prélèvement du 13/08/2025 13/08/2025		7300,85 €	-7300,84 €
Appel pour la période du 01 octobre au 31 décembre 01/10/2025	25912,54 €		-33213,38 €
Loyer soumis a tva : 21870,54 €			
Taxes foncières récupérables 2025 : 3533,00 €			
Taxe ordures ménagères 2025 : 509,00 €			
Prélèvement du 03/12/2025 03/12/2025		3213,38 €	-30000,00 €
Prélèvement du 19/12/2025 19/12/2025		4000,00 €	-26000,00 €
Appel pour la période du 01 janvier au 31 mars 01/01/2026	21870,54 €		-47870,54 €

	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
Soldé de la page précédente			-47 870,54 €
Loyer soumis a tva : 21870,54 €			
Virement n° 3yzngu2 du 27/03/2026 telline 30/03/2026		6 075,15 €	-41 795,39 €
Appel pour la période du 01 avril au 30 juin 01/04/2026	22 028,25 €		-63 823,64 €
Loyer soumis a tva : 21772,08 €			
Complement depot de garantie revisable du 01/04/2026 au 31/03/2027 : 82,05 €			
Commandement de payer du 22/12/25 : 256,17 €			
Variable créditrice complement depot de garantie revisable du 01/04/2026 au 31/03/2027 01/04/2026		82,05 €	-63 741,59 €
Total général	91 713,87 €	27 972,28 €	
Solde au 22 avril 2026	63 741,59 €	0,00 €	
Montant en notre faveur	63 741,59 €	0,00 €	

BAIL COMMERCIAL

article L145-1 et suivants du Code du Commerce

Entre les soussignés :

SCI MALAKOFF JOUVENCE

Représentée par sa gérante, Madame GUILLIER Paule, Née le 18/09/1920 à Paris, demeurant 123 rue de Rennes Paris 6ème

Représentée par STE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE dont le siège est à PARIS, 22 Place St-André des Arts, SARL au capital de 100.000 Euros, représentée par son gérant Monsieur Jean PECHERAN administrateur de Biens, titulaire de la carte professionnelle n° G 0507 « GESTION IMMOBILIERE » délivrée par la préfecture de Police à PARIS, garantie financièrement par la COMPAGNIE EUROPEENNE DES GARANTIES ET CAUTIONS dont le siège social est à PARIS 128, rue de la Boétie pour un montant de 5.000.000 Euros, et assurée au titre de la responsabilité civile professionnelle par GENERALI, police n° AM256386 / 00129 - Cabinet VERLINGUE - 12, Rue de Kerogan - 29335 QUIMPER.

agissant en qualité de propriétaire, désigné ci-après sous la dénomination "le bailleur"

d'une part ;

ET

La Société TELLINE, Sarl au capital de 15 246 € avec siège social à PARIS 15ème - 5 Avenue Albert Bartholomé, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 399 446 327, représentée par ses gérants :

- Monsieur MENETREY Christophe, Né le 29/04/1970 à Boulogne Billancourt, de Nationalité française, demeurant 4 Impasse de la Vallée 92 140 CLAMART
- Et Monsieur GOUMAIN Rémy, Né le 04/09/1966 à Paris 13^{ème}, de Nationalité Française, demeurant 28 rue Vincent Morris 92 240 MALAKOFF

désigné ci-après sous la dénomination "le preneur",

d'autre part ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur, par les présentes, fait bail et donne à loyer au preneur, ici présent et qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à 38 Bis rue Paul Vaillant Couturier - 92 240 MALAKOFF

DESCRIPTION

Un bâtiment d'une superficie de 400 m² au sol environ avec ossature et charpente métallique avec toiture double pente en bacacier et faux plafonds sur l'ensemble composé d'une entrée avec portail électrique, un hall unique cloisonné comportant sanitaires, une pièce à gauche de l'entrée, un entrepôt, deux pièces à droite en rez-de-chaussée et accessible par un escalier intérieur en bois deux pièces en mezzanine ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'activité **Prestations Techniques pour le cinéma et la télévision** à l'exclusion de toute autre activité, commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux loués

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le bailleur se réservant le droit de louer dans l'immeuble à toute personne exerçant la même activité que le preneur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse aucunement 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.

SOUS-LOCATION CESSION

Le preneur s'oblige à exécuter et accomplir :

Ne pouvoir en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer ou prêter même à titre gratuit tout ou partie des lieux loués ni consentir des domiciliations, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Ne pouvoir céder son droit au présent bail, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Cependant le preneur aura la faculté, conformément à la loi, de céder ce droit à son successeur dans la propriété de l'intégralité des éléments corporels et incorporels constituant son fonds de commerce.

Cette cession devra avoir lieu avec le concours du bailleur ou de son représentant dûment appelé et un exemplaire de l'acte de cession, établi aux frais du preneur, devra lui être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de cet acte.

A peine de nullité, la cession devra prévoir la solidarité et l'indivisibilité entre cédant et cessionnaire :

- 1) quant au paiement des loyers et charges pouvant être dus par le cédant ;
- 2) quant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'entière exécution des conditions du présent bail par le cessionnaire.

DUREE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives qui commenceront à courir le **1^{ER} AVRIL 2012 (PREMIER AVRIL DEUX MILLE DOUZE)** pour finir le **31 MARS 2021 (TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE VINGT ET UN)**

avec faculté pour le preneur de le faire cesser à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en donnant congé au bailleur six mois à l'avance par exploit d'huissier

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **60 000 € (SOIXANTE MILLE EUROS)** hors charges que le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son représentant par mois et à terme à échoir.

Et pour la première fois le **5 avril 2012**.

Entre les mains du bailleur ou de son mandataire et au gré du bailleur, soit dans les lieux loués, soit au domicile du bailleur ou de celui de son mandataire.

Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre <<CLAUSE RESOLUTOIRE DU BAIL>>, en cas de retard dans le paiement ou de non-paiement des loyers et/ou des charges de toute nature à son échéance exacte le preneur devra au bailleur une indemnité de DIX POUR CENT du montant de la créance pour couvrir le bailleur des frais et honoraires exposés pour obtenir le recouvrement du terme impayé, en ce non compris les frais taxables.

Elle est considérée comme supplément et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231 du code civil.

REVISION DU LOYER INDEXATION

Le loyer ci-dessus est fixé pour la première période triennale

Il sera augmenté au début de chacune des autres périodes dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continue d'être exigible, sauf régularisation à effectuer par la suite.

Le présent loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur notamment aux dispositions des articles 26 et suivants du décret du 30 septembre 1953 et textes modificatifs ultérieurs.

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) prévu par l'article 47 de la loi 2008-776 du 4 août 2008 publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de base qui sera à retenir, est celui du 3^{ème} trimestre 2011 soit 105.31.

Les nouvelles conditions de loyer feront l'objet d'un acte en suite des présentes, établi à la diligence du bailleur et dont les frais, droits et honoraires seront à la charges du preneur qui s'oblige, dès à présent à les régler.

- en cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l' I.N.S.E.E.

CHARGES IMPOTS ET TAXES

Le loyer étant considéré comme net de charges, supporter, à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du code civil, toutes les charges, prestations, fournitures, impôts, taxes et dépenses afférentes aux lieux loués, y compris, notamment, la taxe annuelle sur les bureaux, l'impôt foncier et les nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant à grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujéti, le droit de location verbale, la TVA ou toute taxe qui s'y substituerait.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dans les locaux loués. Les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage), la taxe professionnelle ainsi que justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

CONDITIONS GENERALES

Cette location est faite aux conditions de la loi et de l'usage et sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur et sans pouvoir réclamer ni diminution de loyer, ni dommage intérêts, ni résiliation de contrat.

Occupation - Jouissance

1° N'exercer dans les lieux loués que l'activité autorisée ci avant, à l'exclusion de toute autre.
les exploiter en personne, à l'exclusion de tout tiers, et notamment ne pouvoir donner son fonds en gérance libre, sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.

2° Occuper les lieux loués personnellement et de façon paisible et honorable afin de ne nuire et de ne préjudicier ni à la tranquillité ni aux droits des voisins.

Prendre notamment toutes mesures pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux, se conformer strictement aux prescriptions de tous textes administratifs applicables au présent bail.

3° Tenir les lieux loués ouverts sauf fermetures d'usage, constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et charges du présent engagement.

4° Ne faire ni étalage ni ventes de marchandises sur la voie publique à l'extérieur des lieux loués.

N'exposer aux fenêtres, sur les balcons et aux murs de l'immeuble ni enseignes, ni objets de quelque nature que ce soit, ne faire aucune installation de stores, marquises, vérandas, enseignes lumineuses ou objets en saillie sur la voie publique sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

5° Sous réserve de la réglementation en vigueur, pourvoir de façon autonome à l'évacuation et à l'enlèvement de ses ordures et déchets de toutes natures provenant de son exploitation.

6° Le Preneur est autorisé à stationner sur la bande de terrain le long de la façade de l'impasse sur une largeur de 5m environ.

7° Il est précisé qu'il existe un droit de passage pour l'occupant situé au fond de l'impasse.

Entretien - travaux - réparations

6° Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

Assurer à ses frais l'entretien courant et les réparations sauf celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Assurer en permanence le nettoyage des chéneaux, verrières, terrasses ou courettes dépendant des lieux loués,

Entretien desdits lieux en bon état de réparations de toute nature et les rendre en bon état à la fin du bail

Conserver à sa charge exclusive, durant tout le cours du bail, tous travaux et réparations quelconques à faire aux lieux loués, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du code civil.

Conserver également à sa charge exclusive tous travaux rendus obligatoires par une décision administrative

Le preneur aura de plus à sa charge l'entretien et les peintures de la façade du local qu'il devra constamment tenir en bon état de peinture et de décoration, de systèmes de clôture et fermeture du local.

Le preneur devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leur installations qui seraient imposées par la législation en vigueur et touchant notamment à l'hygiène et à la sécurité, aux conditions de travail et ce, nonobstant les dispositions de l'article 1755 du code civil.

En cas d'installation de système de climatisation par circulation d'eau ou d'activité exigeant une alimentation en eau importante ou hors normes, le bailleur pourra imposer au preneur de contracter à ses frais un abonnement personnel et une alimentation suffisante à la compagnie distributrice.

7° De ne faire aucun changement de distribution, aucun percement de mur, de cloison ou de plancher, ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état. Les travaux éventuellement autorisés devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront supportés par le preneur.

8° De laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures, de pose de tout appareil de comptage qui pourraient être exigés des compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone ou du chauffage urbain ou qui pourraient être décidés par le bailleur, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient

les inconvénients et la durée même si cette durée excédait quarante jours, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux faire place nette, à ses frais, des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, marchandises et matériels dont la dépose serait nécessaire.

Souffrir aussi l'établissement devant les ouvertures des lieux loués, d'échafaudages et installations quelconques destinés à l'exécution desdits travaux.

9° De laisser en fin de la location et sans indemnité toutes les installations et améliorations par lui faites dans les loués, à moins que le propriétaire ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

10° Informer immédiatement le bailleur de l'apparition de dommages, dont les travaux incomberaient au bailleur, faute de quoi le coût et les conséquences de ces travaux resteraient à la charge du preneur cette négligence entraînant dérogation à l'article 6 ci avant définit.

11° Faire ramoner à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, les conduites de fumées et de ventilation par le fumiste qualifié et en justifier au bailleur ou à son mandataire, faire entretenir à ses frais tous appareils de chauffage, chauffe-eau, chauffe-bains ... par une entreprise compétente. En fin de location ou en cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée devront être effectués dans le mois précédant le départ.

12° Le preneur déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils des lieux loués et de l'immeuble et notamment de la porte et le portillon donnant accès aux lieux loués ainsi que l'alarme dont il aura la charge exclusive

Responsabilité et recours

13° Assurer les lieux loués contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les recours des voisins, le tout de façon suffisante, à une compagnie notoirement solvable, justifier du paiement des primes à toute réquisition du bailleur et maintenir ces assurances durant tout le cours de la location.

Communiquer au bailleur ou à son mandataire, un exemplaire ou photocopie de la police garantissant les lieux loués et déclarer expressément à la compagnie d'assurance les renonciations à recours énoncées à l'article 14 ci-après.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur devra en faire son affaire personnelle et garantir le bailleur de toutes les réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet.

Les polices d'assurance du preneur devront comporter la clause particulière suivante :

« la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification des assureurs au bailleur »

14° De renoncer à tout recours contre le bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués, et se garantir par toutes assurances spéciales contre le vol, s'il le juge utile.

b) en cas d'interruption ou insuffisance dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments équipements ;

c) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur aux entreprises missionnées par le bailleur.

d) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés ;

e) en cas de trouble quelconque direct ou indirect, dans la jouissance des lieux, par le fait d'un tiers, d'un autre locataire ou occupant de l'immeuble, toutes actions en indemnités ou réparations pouvant être entreprises par le preneur devront être dirigées par lui contre l'auteur du trouble sans mise en cause du bailleur.

De même en cas d'incendie, de feu de cheminée, bistrage, dégâts des eaux, d'accidents matériels ou corporels pouvant survenir dans les lieux loués et communs.

De même en cas d'humidité ou de dégâts des eaux, d'infiltrations ou de condensation, d'infiltrations par gel ou fonte de neige. Au cas où l'infiltration pourrait être imputée à des tiers, le bailleur délègue dès à présent au preneur son droit à recours contre le responsable.

Le bailleur est dispensé d'intervenir dans les éventuelles contestations relatives au règlement d'indemnités auxquelles ces dommages donneraient lieu entre les intéressés.

f) le bailleur ne saurait être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou encore de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ou pluviales. Tout aménagement destiné à pallier ces inconvénients incombera au preneur.

En cas d'inondation même par refoulement d'égouts, le bailleur n'aura aucune responsabilité quant aux dommages subis par le preneur.

15° De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code Civil.

16° Informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tout sinistre et de toute dégradation se produisant, quand bien même il n'en résulterait aucun dommage apparent, sous peine de toute conséquence éventuelle.

17° S'interdire d'utiliser des appareils à combustion lente ou appareils à gaz en bouteille.

18° De ne pas installer d'appareils électriques, à gaz, à charbon ou à mazout sur des canalisations ou des conduits non conformes. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

19° Faire son affaire personnelle de tout contrat afférent à la fourniture du gaz, de l'électricité, d'eau, du téléphone d'alarme etc...

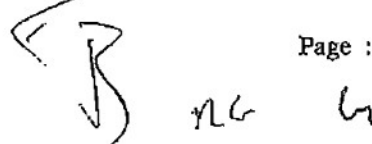
20° Faire son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être recherché ou inquiété, de toutes réclamations faites par les occupants ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur, fumées, lumières ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Le cas échéant et conformément à la loi, munir de dispositifs antiparasitaires les appareils électriques qu'il utilise.

Congés - Visites des lieux

21° Laisser visiter aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués, tous les jours, dimanches et fêtes légales exceptés, de neuf heures à midi et de quatorze à dix-sept heures et laisser afficher, en tel endroit qui conviendra au bailleur, lequel aura également la faculté pour lui ou son mandataire de visiter les lieux chaque fois que cela sera nécessaire, pour assurer l'entretien de l'immeuble et exécuter les réparations. En cas de refus de laisser visiter, il devra payer une indemnité fixée forfaitairement à SIX MOIS de loyer.

22° Ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir exécuté les réparations qui incombent au preneur, payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal et justifié au bailleur ou à son mandataire du paiement de toutes les contributions personnelles, mobilières ou autres, s'obligeant à produire dans un délai de huit jours, à compter de la notification du congé, une reconnaissance de déclaration de déménagement des contributions directes.

23° En cas de déménagement, l'état des réparations qui incombent au preneur sera réglé et dressé un mois avant le départ du preneur. Les travaux devront être exécutés avant le départ du preneur et un état des lieux justificatif sera fait après déménagement. Au cas où les travaux n'auraient pas été exécutés avant le départ, une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de prise de possession du local par un nouveau locataire, indemnité égale au double de la journée de loyer prévue au présent engagement.



24° Lors de son départ, donner sa nouvelle adresse au bailleur ou à son mandataire.

Règlement intérieur de l'immeuble

25° Se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles notamment :

- a) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
- b) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- c) de n'exposer aux fenêtres ni linge ni autre objets ; de ne pas laisser écouler l'eau ;
- d) de ne jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou de les endommager
- e) de prendre toutes mesures de destruction contre les rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;
- f) et plus généralement de respecter la tranquillité du voisinage et de propreté des lieux. Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet ;

26 ° De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leur représentant, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution du présent engagement le preneur a présentement versé au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 15 000 € (QUINZE MILLE EUROS)

Ce dépôt de garantie sera complété de plein droit par le preneur pour être toujours égal à TROIS mois de loyer exigible.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au preneur, en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, déduction faite de la régularisation des comptes de charges de la période intéressée, et, s'il y a lieu, des réparations locatives ou de toute somme due au bailleur ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

En cas de congé reçu ou donné, le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas servir au paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent engagement.

En cas de résiliation, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages intérêts qui pourraient être sollicités, du terme en cours et des réparations locatives.

TOLERANCE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

A la demande du Preneur, le Bailleur autorise le Preneur à effectuer à ses frais, par des entreprises qualifiées et assurées dont le Preneur présentera, préalablement les justifications au Bailleur, les travaux d'isolation et d'aménagement des lieux loués suivants les devis annexés au bail.

Pour la réalisation des travaux ainsi autorisés, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur les justifications

d'assurance en garantie décennale et responsabilité civile des entreprises.

Il est précisé que le Bailleur fera intervenir un Architecte, dont le coût sera à la charge du Bailleur, afin de vérifier que les travaux envisagés puissent être supportés par la structure du bâtiment.

Le Bailleur consent à une remise de loyer d'un mois hors charge soit 5 000 € à compter du 1^{er} juin 2012 et sur présentation des justificatifs.

Les aménagements ainsi réalisés par le Preneur resteront propriété du Bailleur au terme de la présente location et de ses renouvellements éventuels et ce sans indemnité ni dédommagement du Bailleur.

DISPOSITIONS DIVERSES

Indivisibilité et Solidarité

En cas de décès du Preneur, si celui-ci se trouve être par suite de cession une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'article 877 du Code Civil.

FRAIS

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par le preneur.

Il en sera de même des frais d'huissier ou d'établissement de constat des lieux ainsi que des droits de timbre et le cas échéant d'enregistrement, ainsi que tous les frais, droits et honoraires qui en seraient la suite ou la conséquence.

CLAUSE RESOLUTOIRE/CLAUSE PENALE

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après simple commandement de payer resté sans effet, ou une sommation demeurée infructueuse d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec accusé de réception vaudra mise en demeure et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le preneur refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué, d'huissier, devront être remboursés dans un délai de HUIT JOURS imparti au preneur pour remplir ses engagements.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aurait droit, en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée forfaitairement à VINGT POUR CENT des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire de loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du mois au cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre par toutes voies de droit, le paiement des sommes dues par le preneur, l'exécution des conditions du présent bail (notamment en ce qui concerne la restitution des lieux) et le paiement de tous dommages intérêts et sans préjudice également de l'application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

RG er

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ou le prélèvement ne serait pas provisionné.

De plus, si, par des manœuvres dilatoires, le preneur parvient à se maintenir provisoirement dans le lieux, il sera tenu de verser au bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal augmenté des provisions pour charges et taxes locatives, non révisable, exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du preneur, sans que le propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre : les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire » ou le « preneur », les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil), et de toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- le bailleur :
- le preneur : dans les lieux loués

Fait en TROIS exemplaires à PARIS le 5/4/12

LE BAILLEUR

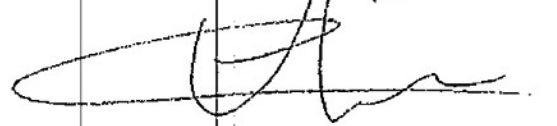
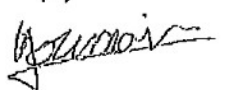
Porter la mention manuscrite "lu et approuvé" suivie de la signature

lu et approuvé

IMMOBILIERE ILE DE FRANCE
ADMINISTRATEUR DE BIENS
22, place St André des Arts
75006 PARIS
01 44 41 38 10

LE PRENEUR

05/04/2012
Lu et approuvé


lu et approuvé


Registré à : S.I.R. PARIS 7^{EME} ARRONDISSEMENT

Le 22/05/2012 Bordereau n°2012/714 Case n°3

Txl 1492

Enregistrement : 25 € Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

Le Contrôleur des Finances publiques


Nicolas CHOTARD
Contrôleur des Finances Publiques

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Paris Rive Gauche, S.A.S. au capital de 169200 Euros, dont le siège social est à 200 RUE RAYMOND LOSSERAND 75014 PARIS immatriculée au RCS de Paris sous le n°B 306 533 738 titulaire de la carte GESTION G CPI 7501 2017 000 021 405 et TRANSACTION T CPI 7501 2017 000 021 405 délivrées par la Préfecture PARIS ILE DE France, bénéficiant d'une garantie financière délivrée par la Caisse de Garantie de l'Immobilier de la GALIAN 89 RUE DE LA BOETIE PARIS (adhérent n° 51404) pour un montant de 15 820 000 €, représentée par Monsieur Cyrille GORIN, et agissant en qualité de mandataire de S.C.I MALAKOFF JOUVENCE représentée par Monsieur Philippe GUILLIER.

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

La SARL TELLINE, société au capital social de 115 235.86 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 399 446 327 ayant son siège social sis 38 Bis rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF et représentée par Messieurs Christophe MENETREY et Rémy GOUMAIN en leur qualité de gérant, dument habilité à l'effet des présentes.

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

Suivant acte sous seings privés en date du 05/04/2012 enregistré à S.I.E. PARIS 7^{ème} ARRONDISSEMENT le 22/05/2012 Bordereau n°2012/714 Case n°3 le BAILLEUR a fait bail et donné à loyer à la SARL TELLINE pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 01/04/2012 pour se terminer le 31/03/2021, divers locaux dépendant d'un immeuble sis :

**38 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF**

Un dépôt de garantie de 15 000 Euros se trouve actuellement entre les mains du BAILLEUR.

Les parties s'étant rapprochées pour conclure un renouvellement de bail, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

RENOUVELLEMENT

Le bail sus rappelé est renouvelé d'un commun accord dans les conditions suivantes.

DESIGNATION :

Un bâtiment d'une superficie de 415.20 M² avec ossature et charpente métallique avec toiture double pente en bacacier et faux plafonds sur l'ensemble composé d'une entrée avec portail électrique, un hall unique cloisonné comportant sanitaires, une pièce à gauche de l'entrée, un entrepôt, deux pièces à droite en rez-de-chaussée et accessible par un escalier en bois deux pièces en mezzanine

ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire

d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper déjà.

DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les locaux doivent être affectés exclusivement pour les activités suivantes :

Prestations Techniques pour le cinéma et la télévision à l'exclusion de toute autre activité, commerce, profession ou industrie ou tout autre utilisation des lieux loués.

ainsi que cela résulte du bail expiré.

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, sur 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.

Le BAILLEUR ne confère au PRENEUR aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux dans l'immeuble pour toutes utilisations commerciales, industrielles, ou artisanales mêmes similaires.

DUREE :

Le présent renouvellement est conclu et accepté pour une durée de 9 ans qui commencera à courir le 01/04/2021 pour se terminer le 31/03/2030.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

LOYER :

Le loyer est porté à la somme annuelle de 61 250 Euros (soixante et un mille deux cent cinquante euros) en principal indépendamment des charges que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile et entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire par trimestre et à terme à échoir .

REVISION DE LOYER :

Clause d'Echelle Mobile

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera réajusté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire, soit chaque le 1^{er} Avril de chaque année proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'I.N.S.E.E.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du présent renouvellement, soit l'indice brut du 3^{ème} trimestre 2020 s'élevant à 115.70.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire, soit le 1^{er} avril 2021 et sera immédiatement exigible.

A l'expiration des première et deuxième périodes triennales, les parties établiront un avenant constatant le

R. A. B. u

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent renouvellement est consenti et accepté sous les charges et conditions du bail signé en date du 05/04/2012 à effet du 01/04/2012 au 31/03/2021 et en conformité à la loi N° 2014-626 du 18 juin 2014 et son décret N°2014-1317 du 3 novembre 2014.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR :

Lors de la signature des présentes :

- Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti du budget prévisionnel (ANNEXE 2).
- Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).
- Un inventaire précis et limitatif des catégories des charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (ANNEXE 1).
- Un état de la répartition des charges où figure également, si nécessaire, la répartition des charges ou des coûts des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble (ANNEXE 3).

En cours de bail, le BAILLEUR informera le Locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.

Et tous les trois ans :

- Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 2).
- Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).

ASSURANCES :

Le PRENEUR devra justifier à toute réquisition du BAILLEUR ou de son mandataire de l'existence et des termes des polices d'assurance ainsi que de l'acquit des primes.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et suivants du code de l'environnement un état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués est annexé aux présentes.

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

AMIANTE :

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du code de la Santé Publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 dudit code et remet au PRENEUR qui le reconnaît la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit code.

Le dossier complet est tenu à disposition du preneur qui pourra venir les consulter sur simple demande de rendez-vous fixé à la convenance des deux parties dans les bureaux du mandataire du BAILLEUR. Le PRENEUR pourra obtenir s'il le désire, à sa demande et à ses frais, copie de ces documents.

SINISTRE :

Le BAILLEUR informe le PRENEUR, en application de l'article L.125-5 du code de l'environnement qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances.

CLAUSES PARTICULIÈRES :

NEANT

ENREGISTREMENT :

Les parties déclarent ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, se réservant la faculté d'y procéder ultérieurement à la demande d'une des parties. En ce cas, les frais et droits correspondants seront supportés par le PRENEUR.

FRAIS:

Tous les frais droits et honoraires du présent renouvellement ou qui en seraient la suite sont à la charge du PRENEUR.

ELECTION DE DOMICILE:

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

FICHIER INFORMATIQUE:

Consentement SARL TELLINE

- Oui, j'autorise seulement Foncia Groupe et ses filiales à me tenir informé(e) de leurs offres (voir mentions détaillées ci-dessous)
- Oui, j'autorise Foncia Groupe et ses filiales, pour améliorer leur connaissance client et leurs offres de services, à analyser mes données personnelles (voir mentions détaillées ci-dessous)
- Oui, j'autorise aussi les partenaires de Foncia Groupe à me tenir informé(e) de leurs offres (voir mentions détaillées ci-dessous)

Les données à caractère personnel recueillies par FONCIA Paris Rive Gauche, S.A.S., filiale de Foncia Groupe, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement automatisé pour les besoins de l'exécution de la gestion des biens immobiliers et des clients, et la réalisation d'opérations relatives à la prospection.

Ces données sont destinées à Foncia Groupe. Certaines peuvent être transmises aux autres entités du Groupe, ou à des partenaires, à des fins de prospection dans le cadre des activités liées à l'exécution du présent contrat ou la communication de services analogues.

Si vous recevez, de la part de Foncia Groupe ou ses autres entités, des offres pour des services directement liés à votre contrat ou vos demandes, vous disposerez systématiquement de la faculté de vous désinscrire des communications-support de l'envoi de ces offres.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par FONCIA Paris Rive Gauche, S.A.S. doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant - à formuler auprès de Foncia Groupe en contactant directement FONCIA Paris Rive Gauche, S.A.S. à l'adresse mail suivante : parisrivegauche@foncia.fr ou le délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : dpo@foncia.fr.

Handwritten signature and initials

Vous disposez également du droit de faire une réclamation auprès de la CNIL, sur son site internet ou par voie postale CNIL - 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

Fait à *MALAKOFF*, le *26 MAI 2021*
En trois exemplaires,

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Lu et approuvé
~~TELLINE~~
38 bis rue Paul Vaillant Couturier
92240 MALAKOFF
Tel. : 01 41 17 41 17
www.telline.fr
Siret : 399 446 327 - APE 5912Z
TVA Intra. FR 23 399446327
R. G. L. M. I. N.
Co. G. L. M. I. N.

Lu et approuvé
~~TELLINE~~

Mots rayés nuls :
Lignes rayées nulles :

CATEGORIE DE CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES	PRESTATIONS CONCERNEES	Preneur	Baillieur
FLUIDES	Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides	X	
	Abonnement et frais des fluides	X	
	Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux loués et de l'ensemble immobilier.	X	
	Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (1)		X
	Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique	X	
	Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
	Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
	Vetusté (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
TRAVAUX OU REPARATIONS	Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil	X	
	Si les locaux loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Baillieur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs avec tous les accessoires	X	
	Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil	X	
	Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606	X	
	L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique	X	

Handwritten marks: a checkmark, 'R5', and a squiggle.

	Renouvellement des réseaux communs		X
	Les frais de nettoyage, d'entretien des locaux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.		X
	Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation		X
	Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charge, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.		X
ENTRETIEN	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,		X
	Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.		X
	Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation		X
	Des lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.		X
MISE EN CONFORMITE	Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Locaux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.		X
	Les honoraires et frais de courtage		X
ASSURANCES	L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.		X
	Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.		X
TAXES ET IMPOTS			X

2 16 5

	Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.	X	
TAXES ET IMPOTS	et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les locaux loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...	X	
	Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble		X
DECHETS	Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu.	X	
	Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des locaux loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.	X	
	Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches	X	
FRAIS, SALAIRES ET HONORAIRES DES PRESTATAIRES EXTERNES	Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.	X	
	La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des locaux loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.		X
	Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures.	X	
	S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,	X	

(1) Article 606 du Code civil: Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

RRG W



**FONCIA ANNEXE 2 - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES
PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT
ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES 3 ANNEES
SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT**

Bailleur : Foncia Paris Rive Gauche, S.A.S. au capital de 169200 Euros, dont le siège social est à 200 RUE RAYMOND LOSSERAND 75014 PARIS immatriculée au RCS de Paris sous le n°B 306 533 738 titulaire de la carte GESTION G CPI 7501 2017 000 021 405 et TRANSACTION T CPI 7501 2017 000 021 405 délivrées par la Préfecture PARIS ILE DE France, bénéficiant d'une garantie financière délivrée par la Caisse de Garantie de l'Immobilier de la GALIAN 89 RUE DE LA BOETIE PARUS (adhérent n°151404) pour un montant de 15 820 000 €, représentée par Monsieur Cyrille GORIN, et agissant en qualité de mandataire de S.C.I MALAKOFF JOUVENCE représentée par Monsieur Philippe GUILLIER.

Preneur : La SARL TELLINE, société au capital social de 115 235.86 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 399 446 327 ayant son siège social sis 38 Bis rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF et représentée par Messieurs Christophe MENETREY et Rémy GOUMAIN en leur qualité de gérant, dument habilité à l'effet des présentes.

Adresse des lieux loués : 38 BIS RUE PAUL VAILLANT COUTURIER, 92240 MALAKOFF

Date d'effet du bail : 01/04/2021.

I - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail et auxquels il a participé financièrement.

Année	Nature des travaux	Montant
	Pas de travaux prévus	

Handwritten signature/initials

II - ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX QUE LE BAILLEUR ENVISAGE DE REALISER DANS LES 3 ANNEES SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL

Année	Nature des travaux	Montant prévisionnel
	Pas de travaux prévus	

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la présente. Dans l'hypothèse où de nouveaux travaux seraient programmés postérieurement à la présente, le bailleur en informera le Preneur. Les travaux visés pourront évoluer, ce que le Preneur accepte.

Le Bailleur ou tout tiers (notamment la copropriété) sont libres de ne pas réaliser les travaux précités, s'agissant d'une simple faculté.

Handwritten signature and initials



ANNEXE 3 – REPARTITION DES CHARGES – IMPÔTS – TAXES – REDEVANCES
COÛT DES TRAVAUX

N° de lot	Type de lot	Type de charges	Base immeuble	Base ensemble des locataires du bailleur	Tantièmes du lot
	Hangar	Taxe enlèvement des ordures ménagères Taxes Foncières			100 % à la charge du locataire 100 % à la charge du locataire

Ed. R. G. M