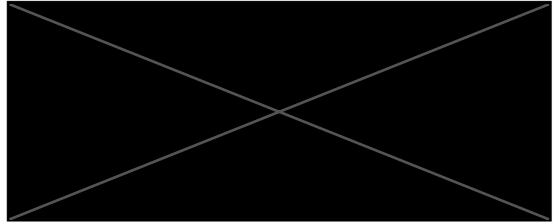


BAIL COMMERCIAL

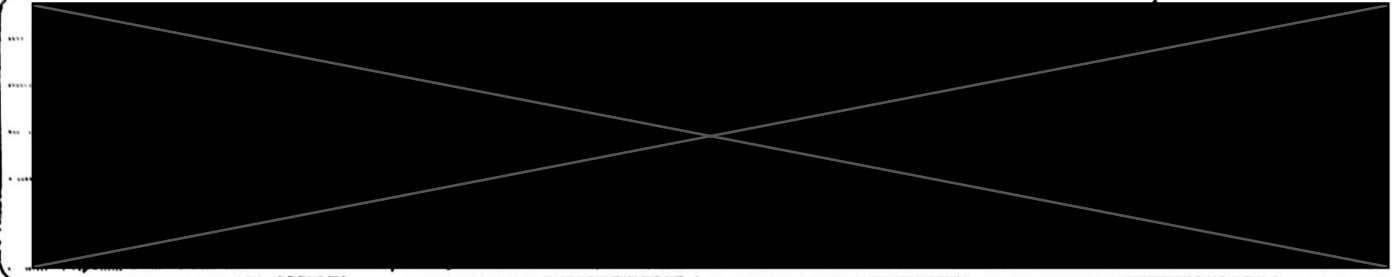
(Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953)

En présence et avec le concours de (1)
représentant (2)



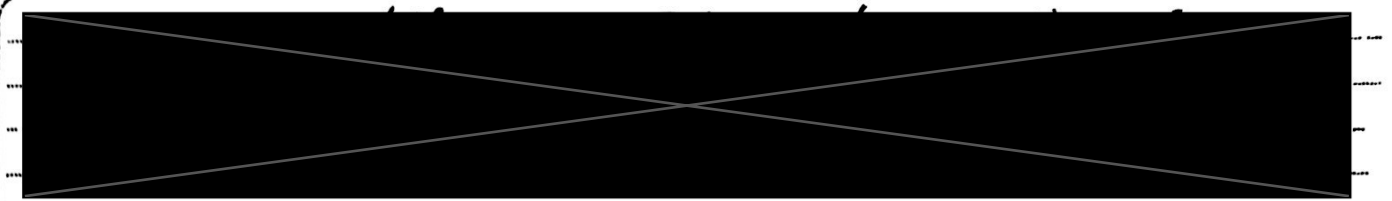
ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE BAILLEUR



et

LE PRENEUR



d'autre part

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, dépendants d'un immeuble dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

DÉSIGNATION DES LOCAUX

Adresse

PARIS XV^e 160 rue Saint Charles

Consistance

☒ Local commercial

☐ Local commercial et d'habitation

Dépendances

☒ Cave n° 6

Désignation

Donnée de l'adresse : 160 rue Saint Charles
composant une pièce avec entrée en façade
sur la rue, cuisine, une pièce au fond
donnant sur la cour, WC, etc. Il est fait
ce document qui définit les locaux loués au preneur
transféré à la location dont la désignation est indiquée dans le
document : Réception, une pièce d'entrée de la cour, une cave
au sous-sol, une cave au premier étage de la cour, une cave au
second étage de la cour, une cave au troisième étage de la cour
(voir) une cave au quatrième étage de la cour. Escalier dans l'entrée
à la cave au premier étage au rez-de-chaussée et au fond.

I - RÉGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est conclu en application du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

- En conséquence :
- Le contrat est établi pour une durée de 9 ans.
 - Le statut s'applique aux commerçants et industriels immatriculés au Registre du Commerce et Sociétés, ainsi qu'aux artisans immatriculés au Répertoire des Métiers.
Par extension légale, il s'applique également aux baux prévus à l'article 2 du décret.
 - Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévus ci-avant, une destination commerciale, industrielle ou artisanale.
 - Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties.

(1) Titulaire de l'attestation (nom, attestation ...)

(2) Cachet du titulaire de la carte professionnelle (raison sociale, carte professionnelle, garantie financière ...)

Paraphes :



Scanned by CamScanner



II - DESTINATION DES LOCAUX

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux que l'activité suivante : **ESTHETIQUE en tous GENRES**
SAUNA (VENTE de produits ESTHETIQUES et ARTICLES de PARU)

III - DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, les dates d'effet et d'échéance étant indiquées ci-contre.....

Date d'effet

15 AVRIL 1996

Date d'échéance

15 AVRIL 2003

IV - RÉSILIATION - CONGÉ

- PAR LE PRENEUR :** Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance (article 3.1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953).
Toutefois, le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qui ayant obtenu une pension d'invalidité-décès pourra résilier le bail à tout moment (article 3.1 al.4 du décret du 30 septembre 1953). Cette faculté est étendue à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire d'une S.A.R.L. titulaire du bail exerçant ses fonctions depuis au moins deux ans (article 7.4 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989).
- PAR LE BAILLEUR :** Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

V - LOYER - RÉVISION DU LOYER

- LOYER INITIAL :** Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel H.T. en principal de :

Loyer H.T. (en toutes lettres)

Loyer H.T. (en chiffres)

QUATRE VINGT MIZLE FRANCS

francs H.T.°

80.000

- * Ce loyer sera augmenté de la taxe à cocher ci-contre qui lui est applicable.....

☒ DROIT de BAII. (augmenté le cas échéant de la taxe additionnelle)
☐ T.V.A. Assujettissement de plein droit
Option

Le loyer sera payable par trimestre d'avance
☒ à terme échu, et pour la première fois le

15 JUIN 1996

- RÉVISION TRIENNALE :** Le loyer sera révisé tous les trois ans dans la limite maximale de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., à moins que la modification des facteurs locaux de commercialité justifie un dépassement de ce plafond.

Cette révision interviendra tous les trois ans, à la demande de l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'indice trimestriel du coût de la construction (I.N.S.E.E.) servant de base légale à la révision triennale, sera le suivant :

Indice
4 1^{er} trimestre 1993
Valeur : 1016

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, indice similaire déterminé soit par accord entre elles, soit par expert.

VI - IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique (voir titre V. "Loyer"), le preneur devra acquitter toutes contributions et charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il devra, en outre, payer sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de T.V.A., et rembourser, le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par règlement de copropriété, à l'exception des honoraires de syndic et des frais d'assemblées qui seront supportés par le bailleur. Le montant de tous ces impôts, taxes et charges sera payable au bailleur aux mêmes échéances que les termes de loyer.

VII - DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur devra verser, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles la somme indiquée ci-dessous, somme représentant.....

☐ 3 mois de loyer (loyer payable d'avance)
☒ 6 mois de loyer (loyer payable à terme)
Somme en chiffres

Somme en toutes lettres

Garantir un loyer de 80 000 F pendant 12 mois
Le 15/06/96 - Mont de 13000 F versé le 14/11/96

francs

13.000

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Ce dépôt de garantie ne pourra être affecté par le preneur au paiement des derniers termes de loyer.

Paraphes :

Scanned by CamScanner

VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

OBLIGATION DE DELIVRANCE : Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparation.

OBLIGATION D'ENTRETIEN : Entretenir les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués ou pour les rend conformes aux normes d'hygiène et de sécurité et y faire toutes les réparations autres que locatives.

OBLIGATION DE GARANTIE : Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et vices cachés.

CLAUSE DE NON-CONCURRENCE : Ne pas contrevenir aux dispositions du Règlement Intérieur de Copropriété qui mentionner éventuellement une interdiction d'exercer directement ou indirectement dans le même immeuble un commerce concurrent de ce du preneur ou de louer une partie de l'immeuble pour l'exercice d'un commerce similaire.

IX - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur est tenu des obligations principales suivantes :

JOUISSANCE - ETAT DES LIEUX : Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire dressé entre les parties et joint en annexe au présent bail.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

N'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz, eau, électricité...)

PAIEMENT DU LOYER : Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et indiqués ci-avant.

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE : User des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds.

ENTRETIEN - RÉPARATIONS : Prendre à sa charge les simples réparations locatives ou de menu entretien (les autres réparations incombant au bailleur conformément à l'article 606 du Code Civil), ainsi que les dégradations et pertes survenues pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité ...) et en justifier première demande du bailleur.

Laisser le bailleur, ou toute personne qu'il délèguera, visiter les lieux loués chaque fois qu'il le jugera utile pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

TRAVAUX - TRANSFORMATIONS : Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc., sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises l'immeuble et sous la direction de l'architecte du bailleur dont les honoraires resteront à la charge du preneur.

Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur (sous réserve de l'indemnisation éventuellement accordée au preneur et indiquée le cas échéant au paragraphe clause(s) particulière(s) ci-dessous), à moins qu'il ne prévienne la remise des lieux dans leur état primitif.

ENSEIGNE : Ne modifier une enseigne existante ou poser de nouvelles enseignes sans l'accord préalable et écrit du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu, le preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

CESSION - SOUS-LOCATION : Ne pouvoir céder ni sous-louer, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, sans le consentement préalable et écrit du bailleur, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

En cas de cession, un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

ASSURANCES : Assurer l'ensemble immobilier dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, d'égout des eaux, catastrophes naturelles, émeutes et actes de terrorisme.

Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurance, seront affectées au privilège du bailleur.

Le preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire occupant contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements et installations, soit du fait de ses préposés.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse à recours contre le bailleur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du paiement régulier des primes, et pouvoir en justifier à tout moment auprès du bailleur.

Il devra enfin prévenir le bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

X - CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

XI - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations (ex: non paiement des loyers ou des charges, réalisation de travaux sans autorisation, sous-location non autorisée, défaut d'entretien des locaux ou défaut d'assurance, et le bail sera résilié de plein droit, après commandement préalable par acte d'huissier demeuré infructueux pendant un mois sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de libérer immédiatement les lieux, il y serait contraint par simple ordonnance de référé prononçant l'expulsion sans délai.

En cas de non paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'auraient pas été réglés dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de dix pour cent sur les sommes dues.

De plus, huit jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, tous frais commandement, de procédure et de contentieux, engagés par le bailleur à l'encontre du preneur, seront à la charge du preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.

XII - FRAIS - ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui se propose d'enregistrer le présent bail dans le délai d'un mois à compter de ce jour : →

(le bailleur, son mandataire, le preneur)

XIII - HONORAIRES DU MANDATAIRE (le cas échéant)

Le preneur s'engage à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

Montants des honoraires en toutes lettres	Montants en chiffres
Frais d'état des lieux : <i>la 1/2 cent pour chaque pièce pour TTC</i>	593
Frais de transaction : <i>pour l'acte de vente pour l'acte de vente</i>	4764
Frais de rédaction : <i>pour l'acte de vente pour l'acte de vente</i>	

XIV - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :
- le preneur, dans les lieux loués.
- le bailleur, à son domicile indiqué en page 1
Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

XV - PIÈCES ANNEXES

- ☒ État des lieux
- ☐ Copie des extraits du règlement de copropriété
- ☐ Pièces justificatives de l'immatriculation au R.C.S. et/ ou au R.M.

XVI - SIGNATURES DES PARTIES

RAYÉS NULS

Fait et signé à *Paris 160 rue Saint Charles*

le *16 NOVEMBRE 1956*

en *deux* originaux dont un pour l'enregistrement, et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

LE(S) PRENEUR(S)
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

Lu et approuvé

"lu et approuvé"