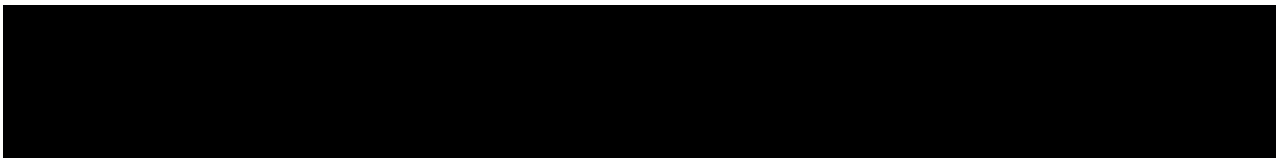


pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR



Entre les soussignés :

Anonyme

par

ci-après dénommé «le preneur»

d'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

les locaux ci-après désignés au preneur, qui accepte.

Désignation

(010002)

Une boutique, la deuxième à droite de l'entrée de l'immeuble 47 Rue de Sèvres, l'entresol correspondant à cette boutique mais se prolongeant jusqu'à la cour. Sous-sol au-dessous de la boutique, y correspondant.

Une cave n° 21.

Droit aux WC communs de la cour et à celui de l'entresol sur escalier de service.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans exception ni réserve et sans qu'il soit besoin de les désigner plus clairement, le preneur déclarant parfaitement les connaître.

Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer l'activité de :

COMMERCE DE CHAUSSURES et de MAROQUINERIE.

à l'exclusion de toute autre utilisation, et sans pouvoir exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur, celui-ci se réservant le droit de louer les autres locaux de l'immeuble pour toutes activités même similaires. Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de toutes les réclamations faites par les tiers sur son activité.

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années à compter du **01/10/87 (PREMIER OCTOBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT)** pour se terminer le **30/09/96 (TRENTIÈME SEPTEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZ)** avec faculté pour le preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur six mois au moins à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

20/05/26 14:16:35

82.64.223.110

pag@alliance-mandataires.fr

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à Frs **99.000,00 (QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE FRANCS)** payable d'avance, par trimestre, les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre, le premier paiement devant être effectué **le 1er octobre 1987.**

En outre, le preneur devra régler au bailleur sa quote-part de tous les impôts, taxes municipales, prestations, charges et accessoires afférents à l'immeuble, présents et futurs et même ceux généralement supportés par le propriétaire (y compris l'impôt foncier et la totalité de la taxe à l'habitat), celui-ci entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Cette quote-part sera calculée au prorata des surfaces louées au preneur par rapport aux surfaces totales louables de l'immeuble soit **63** tantièmes.
Pour les dépenses de chauffage cette quote-part sera calculée au prorata soit **25** tantièmes.
Ces proportions pourront être rectifiées en cas de modification matérielle dans l'immeuble.

Le preneur accepte de verser des acomptes trimestriels en même temps que chacun des termes de loyer, le compte étant soldé une fois l'an.
Le preneur s'oblige à payer toutes sommes ainsi définies au bailleur par cheque, virement bancaire ou postal ou par prélèvement sur compte bancaire.

Indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice de la construction publique trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indice de base sera celui du 4^{tr} trimestre 19 87 **non payu à ce jour**

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la prononciation de ce indice devait cesser, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, de celui le plus voisin parmi ceux existant alors.

Clause pénale

En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et accessoires par le preneur selon les stipulations du bail, le montant de chaque échéance impayée sera à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter du 1^{er} du mois du terme, majoré forfaitairement de 10 % à titre de dommages-intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

Dépôt de garantie

Le preneur verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donnera quittance à titre de dépôt de garantie, la somme de **8.780,00 Frs formant avec celle de 40.720 Frs déjà en possession du preneur à l'entrée, le précompte total de 49.500,00 Frs remboursée au preneur en un de location, après démenagement et remise des clés, justifié par un paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur, à quel- que titre que ce soit.**

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste toujours égal à la valeur de **51X** mois de loyer principal.

Entrée en jouissance

L'exécution des présentes est subordonnée à la prise de possession des lieux par le preneur au plus tard un mois après la date du début de la location. A défaut, par le preneur d'avoir emménagé et garni suffisamment les lieux à cette date, le présent bail sera réputé n'avoir jamais existé et le bailleur pourra immédiatement relouer sans avoir aucune mise en demeure à faire, le dépôt de garantie restant acquis au bailleur, sans préjudice, au surplus, de tous dommages-intérêts.

Dans le cas où les locaux pourraient, avec son accord, être mis à la disposition du preneur avant la date du début du bail, celui-ci accepte de payer, dès cette époque, le loyer proportionnellement à la période écoulée entre la date où les lieux seront mis à sa disposition et la date du début du bail.

Dans le cas contraire, le preneur ne devra le loyer qu'à partir du jour où les lieux seront mis à sa disposition.

Conditions générales

Le présent bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, à celles suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec la définition de l'activité ci-dessus précisée, avec la disposition de l'immeuble ou du local loué, et s'appliquer à des services qui sont ou seraient installés dans l'immeuble ou dans le local.

1/ De garantir et de tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériel, de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail et d'exercer son activité de façon continue.

2/ De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur. Le preneur sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur ou lui dûment appelé, un état des lieux.

De les entretenir constamment et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toutes sortes, sauf celles visées à l'article 606 du Code Civil et conformes au plan primitif ou à la désignation figurant à l'état des lieux qui pourra être éventuellement établi contradictoirement par l'architecte du bailleur, aux frais du preneur, lors de l'entrée en jouissance. Il est précisé que, pour les commerces en rez-de-chaussée, la réfection de la peinture de la devanture et de tous ses accessoires (peinture qui devra être de première qualité) devra être exécutée aux frais du preneur au moins une fois tous les cinq ans après accord du bailleur sur le choix des couleurs.

Le preneur devra, notamment, entretenir en bon état les ferrures, portes, croisées, persiennes, volets roulants, installations électriques, robinets des eaux et de gaz, appareils sanitaires, de chauffage, à gaz, etc., canalisations d'eau et de gaz, tuyaux de vidange, etc., lesdits entretiens étant à la charge du preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'observation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence lui seront imputés.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement dans les trois jours suivant le déménagement et le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu dans le délai maximum de dix jours après le déménagement.

Le preneur devra laisser le représentant du bailleur pénétrer dans les lieux loués chaque fois que le bailleur le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins vingt-quatre heures sauf urgence, et les laisser visiter pour la location de quatorze heures à dix-sept heures les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail.

3/ De ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction, de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable exprès et par écrit du bailleur. Dans le cas où le bailleur donnerait ce consentement, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de son architecte, les entreprises de maçonnerie, chauffage, plomberie, électricité, étant obligatoirement celles du bailleur ou des entreprises ayant reçu son agrément préalable et justifiant de qualités de prestations, d'une qualification professionnelle et de garanties équivalentes aux entreprises du bailleur. Tous les frais que ces travaux occasionneraient y compris les honoraires d'architecte, seront à la charge du preneur seul.

En outre, il est expressément convenu entre les parties que l'autorisation du bailleur et la surveillance des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon, engager sa responsabilité, ni atténuer celle du locataire tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité des immeubles et à indemniser la société propriétaire de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et, qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Il est interdit au preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entrepreneurs aux radiateurs, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyaux entres de eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux dans l'immeuble.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le preneur pourra faire dans les lieux loués profiteront au bailleur à la fin du présent bail, sans aucune indemnité à sa charge, le bailleur se réservant le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du preneur, dans l'état primitif.

4/ De subir toutes les réparations dans l'immeuble ou sur et sous la voie publique sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité et ce quelle que soit leur durée, même au-delà de 40 jours.

5/ De ne pouvoir utiliser à ses frais, risques et périls, qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

De faire ramoner à son compte, deux fois au moins par an, par le fumiste de la société, tous les conduits utilisés dans les lieux loués. Les cheminées pouvant exister dans les locaux loués sont toutes considérées comme d'origine.

6/ D'occuper personnellement les lieux loués. Le preneur s'interdit de sous-louer ou de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, fit-ce une cave ou une chambre de service sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporaire et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

7/ De ne pouvoir céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise à charge, en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

Les responsabilités conjointes et solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du présent contrat. En tout cas, aucun apport ou cession ne pourront être faits s'il est dû des loyers ou accessoires.

La cession ou l'apport devront être signifiés au bailleur conformément à l'article 1690 du Code Civil, dix jours au moins avant l'expiration du délai d'opposition ; la signification devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent et notamment de la transmission du fonds de commerce ou de l'industrie.

8/ De se conformer au règlement général de l'immeuble et au règlement de copropriété si l'immeuble est placé sous le régime de la copropriété.

De ne déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier, ni de faire aucun déballage dans les parties communes de l'immeuble.

De ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, enseigne (lumineuse ou non), plaque, ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du bailleur.

De n'installer aucun panneau mobile, tente ou étalage sur le trottoir bordant la boutique.

Le bailleur se réserve le droit d'utiliser comme bon lui semblera les murs extérieurs à partir du plancher bas du 1^{er} étage.

De remettre toutes les clés des lieux loués le jour du déménagement, même s'il avait lieu avant l'époque fixée par le congé.

9/ De ne laisser pénétrer et faire stationner aucun véhicule dans les parties communes. De n'autoriser les livraisons que par l'escalier de service s'il en existe un.

10/ De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par le preneur du fait de son commerce, de son personnel, de ses fournisseurs ou des gens à son service.

11/ De faire son affaire personnelle, et à ses frais pendant toute la durée de son occupation, de toutes les autorisations que pourrai nécessiter son implantation.

De se conformer pendant toute la durée de son occupation et à ses frais aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspeccion du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

12/ D'acquiescer ponctuellement aux administrations concernées, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et d'en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment avant tout déménagement.

13/ De faire assurer contre tous dommages et pertes, notamment de la responsabilité des personnes, de la foudre, du bris, du vol, des dégâts des eaux, son mobilier et ses marchandises, les risques locatifs et le recours des voisins de préférence par [redacted] et, en tout état de cause par une société notoirement solvable, le présent bail valant, de convention expresse, délégation et transport au profit du bailleur [redacted] et, en cas de sinistre, mais jusqu'à concurrence seulement de celle dont ledit locataire se trouverait tenu envers le propriétaire.

Le preneur souscritra également un abonnement «prévention et contre incendie» auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats et des quittances de primes ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance et à toute demande du bailleur au cours de l'occupation.
 Au cas où la profession ou le commerce du preneur entraînerait des surprimes d'assurances, le preneur s'engage à rembourser au bailleur et aux autres locataires de l'immeuble toutes surprimes qui leur seraient réclamées de ce fait.

Le bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.
 14/ En ce qui concerne l'usage du gaz ou de l'électricité, le preneur devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices.

Le preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du chauffage, de l'ascenseur, du gaz ou de l'électricité, provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gèlées.

Les robinets des eaux pourront être fermés de minuit à six heures du matin.

15/ Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

16/ Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

17/ Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou répidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

18/ Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

Chauffage et eau chaude

Le chauffage fonctionne en principe du 15 octobre au 15 avril, le bailleur se réservant expressément la faculté d'avancer ou de reculer ces dates suivant les exigences de la législation ou de la réglementation, de la température extérieure ou en cas de force majeure. Aucune garantie ne peut être donnée au preneur pour la fixité ou le degré de température (cette même réserve est faite pour l'eau chaude), notamment en cas d'installation établie au-dessus ou autour des radiateurs, tablettes, coffrage partiel ou total, etc.

Le bailleur se réserve le droit d'arrêter la distribution d'eau chaude chaque année, afin de permettre la révision et la réparation des appareils générateurs et de distribution. Il ne sera dû au preneur aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées au service du chauffage ou à celui de distribution d'eau chaude, pas plus que pour toutes celles qui pourraient intervenir pour des raisons indépendantes de la volonté du bailleur.

Clause résolutoire

A défaut de paiement d'une seule quittance (loyer, accessoires) à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, des actes subséquents, du règlement général de l'immeuble et du règlement de copropriété et un mois après un simple commandement de payer ou huit jours après une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, ledit bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, seront à la charge du preneur et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil. En outre, dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à trois fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants et ce dans le sens le plus étendu des articles 1222 et suivants du Code Civil, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent contrat ; ils supporteront en outre dans les mêmes conditions les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

Élection de domicile

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

- le bailleur à son siège social
- le preneur dans les lieux loués.

Frais, enregistrement, TVA

Les frais des présentes et de leurs suites, y compris les honoraires, droits de timbres, enregistrement, TVA (dans le cas où le bailleur opterait pour le régime TVA) et tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent contrat et de ses suites ou de son enregistrement ainsi que ledit enregistrement lui-même seront à la charge du preneur.

Conditions particulières

Il est précisé que dans la cave n° 21 faisant partie de la présente location, il existe deux conduits de fumée ; la

mage desdits conduits.

Le loyer sera révisé dans les conditions légales régissant les locations commerciales.

Fait en deux

~~_____~~

alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:35 Europe/Paris

