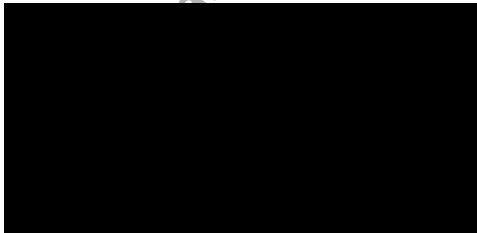
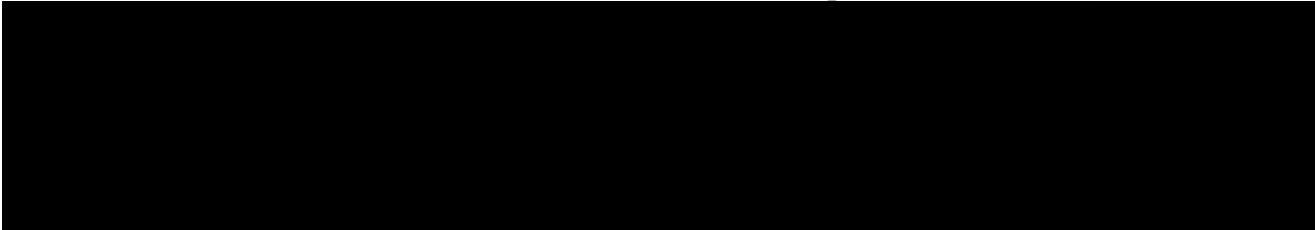




BAIL COMMERCIAL



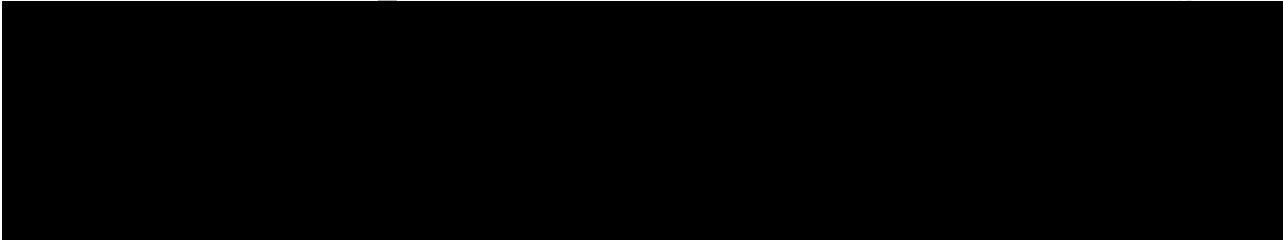
ENTRE LES SOUSSIGNES:



Ci-après dénommée le "Bailleur"

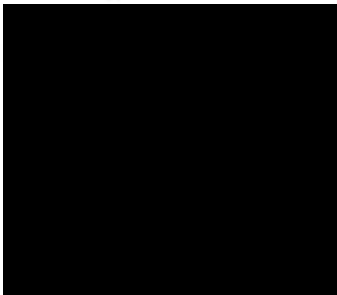
D'UNE PART

ET



Ci-après dénommée le "Preneur"

D'AUTRE PART



IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE I - OBJET-

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'article II.

ARTICLE II - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux donnés à bail dépendent d'un ensemble immobilier sis à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), 7 rue des Bagniers, cadastré section AC numéro 148, lieudit "7 rue des Bagniers", pour une contenance de 1 are 93 centiares (ci-après dénommé l'"Immeuble").

Ils comprennent :

LOT NUMERO UN

Au sous-sol de l'immeuble numéro 9,

La cave portant le numéro un du plan des caves dans laquelle se trouve un puits, et à laquelle on accède par l'escalier de l'immeuble portant le numéro 9.

Et le DIX/MILLIEMES (10/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO DEUX

Au sous-sol de l'immeuble numéro 9,

La cave portant le numéro deux du plan des caves, à laquelle on accède par l'escalier de l'immeuble portant le numéro 9.

Et les DIX/MILLIEMES (10/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO TROIS

Au sous-sol de l'immeuble numéro 7,

La cave portant le numéro trois du plan des caves, à laquelle on accède par l'arrière magasin de l'immeuble portant le numéro 7.

Et les QUINZE/MILLIEMES (15/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE

Au rez-de-chaussée de l'immeuble numéro 9,

Un débarras auquel on accède par une porte au fond de la cour.

Et les VINGT/MILLIEMES (20/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO CINQ

Au rez-de-chaussée de l'immeuble numéro 9,

Un débarras donnant par une porte dans la cour.

Et les VINGT/MILLIEMES (20/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO SIX

Au rez-de-chaussée de l'immeuble numéro 9,

Un débarras situé au fond du couloir.

Et les VINGT CINQ/MILLIEMES (25/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO SEPT

Au rez-de-chaussée de l'immeuble numéro 9,

Un local à usage de bureau, éclairé par une vitrine sur la rue des Bagniers, auquel on accède par une porte donnant sur le couloir.

Ce lot communique par une porte avec le lot numéro huit ci-après.

Droit aux W.C. communs situés dans la cour

Et les CENT/MILLIEMES (100/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO HUIT

Au rez-de-chaussée de l'immeuble numéro 7,

Un magasin, éclairé par une vitrine et une porte sur la rue des Bagniers, communiquant par une porte avec le numéro sept ci-dessus, et par une autre porte avec un autre magasin, donnant par une porte sur le couloir.

Etant indiqué qu'il existe un escalier particulier desservant la cave numéro trois au sous-sol, et le lot numéro dix au premier étage.

Et les DEUX CENTS/MILLIEMES (200/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

LOT NUMERO VINGT DEUX

Au premier étage de l'immeuble numéro 9,

Un local d'habitation. *-> réserve*

Et les QUATORZE/MILLIEMES (140/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées audit règlement de copropriété.

LOT NUMERO VINGT CINQ

Au premier étage de l'immeuble numéro 7,

Un local d'habitation.

Et les TRENTE SIX/MILLIEMES (36/1.000èmes) des parties communes dudit immeuble, telles qu'elles sont déterminées audit règlement de copropriété.

DD M

Observation étant ici faite que le PRENEUR déclare qu'il résulte des plans intérieurs établis par le Cabinet CARREAU COLLOMB, dont le siège est à BOIS COLOMBES, 72 rue Raspail, le 10 août 1999, demeurés ci-annexés (Annexe n°12) que la désignation actuelle des biens est la suivante :

LOT NUMERO TROIS

Au sous-sol partiel, une cave.

LOT NUMERO QUATRE

Au rez-de-chaussée, une réserve.

LOT NUMERO CINQ

Au rez-de-chaussée, un bureau.

LOT NUMERO SIX

Au rez-de-chaussée, une réserve.

LOT NUMERO SEPT

Au rez-de-chaussée, une partie de boutique et une vitrine.

LOT NUMERO HUIT

Au rez-de-chaussée, un sas, une boutique zone A et une boutique zone B, dégagement.

LOT NUMERO VINGT DEUX

Au premier étage, un vestiaire, un coin cuisine et un W.C

Tels que lesdits locaux (ci-après dénommés les "Lieux Loués") figurant aux plans ci-annexés s'étendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Les parties conviennent que les Lieux Loués forment un tout indivisible.

ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les Lieux Loués devront être occupés pour l'activité suivante :

"Commerce de chaussure ou tout autre activité de vente au détail"

à l'exclusion de toute autre activité ou toute autre utilisation des Lieux Loués. Il est entendu que le Bailleur s'interdit de louer tous autres locaux de l'Immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale directement concurrentielle de celle exercée par le Preneur, lors de la prise d'effet du présent bail, dans les Lieux Loués, tant que le Preneur poursuivra la dite activité dans les Lieux Loués.

ARTICLE IV - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 12 (douze) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 20 décembre 2000 pour se terminer le 19 décembre 2012.

Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le bail à l'expiration de la deuxième et de la troisième périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance. La durée du bail ne pourra donc être inférieure à 6 (six) ans.

ARTICLE V - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 385.425 FRF (*trois cent quatre vingt cinq mille quatre cent vingt cinq francs*)

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le 20 décembre 2000 pour la période s'étendant jusqu'au 19 mars 2001.

Le Preneur versera, en sus du loyer, les charges et, selon le cas, le droit au bail, la taxe additionnelle et/ou la taxe sur la valeur ajoutée aux taux en vigueur.

ARTICLE VI - REVISION ANNUELLE

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles 26 et 27 du Décret du 30 septembre 1953, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera augmenté automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :

- chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail,
- en fonction de la variation de l'indice trimestriel national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 du 4ème trimestre 1953) au cours des quatre derniers trimestres alors écoulés.

La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, soit le 20 décembre 2001.

Les indices à comparer seront :

- d'une part, la dernière valeur connue de l'indice INSEE construction à la date de prise d'effet du bail, soit l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2000, soit 1089 ;
- d'autre part, la dernière valeur connue du même indice à la date anniversaire du bail, soit l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année en cours.

Pour chacune des indexations ultérieures, les indices à comparer seront ceux connus, d'une part, lors de la précédente date anniversaire, d'autre part, lors de la date anniversaire considérée.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément que :

- si les indices de l'INSEE étaient modifiés, les indices similaires nouveaux publiés seraient utilisés. Si ces derniers cessaient d'être publiés, un nouvel indice serait reconstitué à partir, si cela est possible, des renseignements communiqués par cet institut ou, à défaut, à partir d'éléments fournis par les organismes professionnels de la construction.
- A défaut d'accord amiable pour cette reconstitution, il serait fait recours à l'expertise ; chaque partie nommerait son expert. Pour les départager, ils pourraient s'adjoindre un troisième expert dont l'avis serait prépondérant.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE VII - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse ce jour la somme de 96.356,25 FRF (*quatre vingt seize mille trois cent cinquante six francs et vingt cinq centimes*) correspondant à trois mois de loyer en garantie du paiement du loyer, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable, ainsi que de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail par le Preneur.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer.

ARTICLE VIII - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail qui est et demeurera régi par les dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, celles qui l'ont modifié et celles qui viendraient à le modifier, est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer à peine de résiliation du bail :

VIII.1 - ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur, y compris celles qualifiées par la loi de grosses réparations (article 606 du Code Civil).

A défaut d'état des lieux dressé contradictoirement ou, à défaut, par un huissier choisi par la partie la plus diligente, dans le mois de prise de possession des Lieux Loués par le Preneur, ce dernier sera réputé avoir pris possession des Lieux Loués en parfait état. Les frais afférents à cet état des lieux seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

VIII.2 - JOUISSANCE

- a) Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les Lieux Loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit. Toutefois, la domiciliation d'une société contrôlée, sous contrôle commun ou contrôlant le Preneur, au sens de l'article 355-1 de la loi n° 35-66 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, est autorisée, tant que la société ainsi domiciliée remplit les critères ci-dessus énoncés.
- b) Le Preneur devra tenir constamment garnis les Lieux Loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.
- c) Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Lieux Loués ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents aux activités exercées dans les Lieux Loués et à l'utilisation des Lieux Loués.

En cas de non respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

- d) Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Lieux Loués et ne puisse causer aux voisins ni troubles, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions impératives de tous règlements d'hygiène, de sécurité ou en matière sociale, arrêtés de police et règlements sanitaires et exécutera à ses frais, sans recours contre le Bailleur, tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, qui seraient exigés par l'administration en cas de non-conformité du fait du Preneur à la réglementation applicable.

- e) Le Preneur devra veiller à la bonne tenue de son personnel afin d'éviter tous troubles de voisinage, étant entendu que le Preneur sera responsable de toutes dégradations commises dans l'Immeuble par les employés à son service ou ses visiteurs.

Il devra se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'Immeuble dont dépendent les Lieux Loués, aux règlements de l'Immeuble, tels qu'ils seront établis par le Bailleur et aux nécessités de la surveillance générale telle que ce dernier l'aura organisée, le Bailleur se

réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité de l'Immeuble et des locataires en général.

f) Le Preneur ne devra rien déposer, ni laisser déposer dans le vestibule d'entrée de l'Immeuble, les couloirs, escaliers, espaces verts, aires de circulation et de stationnement et, d'une façon plus générale, toutes parties communes de l'Immeuble qui sont formellement exclues de la présente location.

g) Le Preneur devra prendre toutes précautions afin de ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il devra déposer sans aucune indemnité de la part du Bailleur ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins, et remettra dans ce cas les Lieux Loués dans leur état primitif.

h) Le Preneur ne pourra poser de plaques qu'aux emplacements prévus à cet effet et selon les prescriptions du Bailleur.

L'installation de tout coffre fort sera soumise à l'approbation préalable du Bailleur selon les prescriptions du Bailleur.

i) Si l'Immeuble dispose ou vient en cours de bail à disposer du service d'un gardien, le Bailleur pourra à tout moment et à son gré supprimer ledit service du gardien sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité ou réduction de loyer.

Il est ici précisé qu'aucun gardien de l'Immeuble n'a ou n'aura pouvoir pour agir au nom du Bailleur et que celui-ci ne peut être engagé par les promesses, engagements ou décharges que le Preneur pourrait en obtenir.

j) Le Preneur devra informer le Bailleur par écrit de tout changement important d'état du Preneur ou de l'occupant, y compris tout changement de contrôle, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Au cas où le présent bail viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par écrit par le Preneur, dans un délai de 15 jours à compter de ladite inscription.

k) Règlement de copropriété - Règlement intérieur

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'immeuble et s'engage à le respecter tant dans ses dispositions actuelles que dans celles qui viendraient à le modifier.

l) Destruction des Lieux Loués - Expropriation

Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit conformément à l'article 1722 du Code Civil.

En cas de destruction partielle des Lieux Loués, le Preneur sera dispensé du paiement des loyers jusqu'à ce que les Lieux Loués soient entièrement reconstruits et que le Preneur puisse en faire un usage conforme à la destination prévue au présent bail.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

m) Tolérance

Les clauses et conditions du présent bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

VIII.3 - ENTRETIEN, REPARATIONS, REMPLACEMENT

a) *Entretien du Preneur*

Pendant toute la durée du bail, le Preneur tiendra les Lieux Loués en parfait état d'entretien et effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur devra aviser immédiatement, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute dégradation, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

b) Entretien et travaux du Bailleur

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos à l'aspect extérieur de l'Immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'Immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou dans tous autres immeubles voisins. Toutefois, le Bailleur informera le Preneur par écrit au moins un mois à l'avance de toute telle modification de l'Immeuble et s'efforcera de faire ou faire exécuter les modifications d'une manière telle que le gêne pour l'activité du Preneur soit limité et que l'accès aux Lieux Loués soit à tout moment assuré.

Le Preneur devra prendre l'initiative, sous sa responsabilité, de tous travaux et réparations visés ci-dessous et supportera seul tous les frais relatifs à :

- toutes les réparations d'entretien des Lieux Loués qui pourraient devenir nécessaires, notamment l'entretien complet des canalisations et appareillages d'eau, de gaz, ou d'électricité, du chauffage et des installations et appareils sanitaires ou autres se trouvant dans les Lieux Loués (ou, selon le cas, de la partie des canalisations et appareillages qui desservent les Lieux Loués) et assurera au besoin leur remplacement. Il devra, dans les mêmes conditions, assurer à ses frais l'entretien et au besoin le remplacement des serrures, portes-fenêtres, devantures et tout ce qui concerne les installations à son usage personnel.
- tous les travaux qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité ; seront également à la charge du Preneur toutes les réparations et tous les travaux de quelque nature que ce soit, exigés par la réglementation en vigueur ou à venir s'appliquant à l'exploitation de son activité dans les Lieux Loués.
- la destruction de tous insectes, rongeurs, ou autres parasites pouvant apparaître dans les Lieux Loués.

Il devra déposer à ses frais, sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores et autres éléments dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-oeuvre, poses de pile, colonnes et autres travaux que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux, sauf si celle-ci excédait 90 jours.

Visite des Lieux Loués

Pendant la durée du bail, le Preneur s'engage à laisser pénétrer en tout temps le Bailleur, ses mandataires, son architecte, ses entrepreneurs, pour visiter, entretenir, réparer l'Immeuble ou prendre des mesures conservatoires.

VIII.4 - TRAVAUX

a) Le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux affectant la structure des Lieux Loués ou modifiant la surface au sol des Lieux Loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur, qui ne refusera pas son consentement sans juste motif.

b) Le Preneur ne pourra faire, dans les Lieux Loués, aucun percement de mur ni aucune amélioration ou modification, notamment de façon non limitative dans l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, sans le consentement préalable écrit du Bailleur et, même dans ce cas, il ne pourra faire exécuter les travaux que sous la conduite et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Nonobstant ce qui précède, les honoraires de l'architecte du Bailleur devant ainsi être supportés par le Preneur ne pourront pas dépasser le montant des honoraires de l'architecte du Preneur, à condition que les travaux demandés à l'architecte du Bailleur soient limités à la revue de plans et autres documents préparés par l'architecte du Preneur.

Le Bailleur n'assumera aucune responsabilité relative à de tels travaux, quelle que soit la mission conférée par le Preneur à l'architecte du Bailleur dans ce cadre sauf immixtion fautive de sa part.

En tout état de cause, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, s'il y a lieu. Il ne pourra, à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

c) Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits dans l'Immeuble.

VIII.5 - CHARGES

a) Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et autres dont les preneurs sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra acquitter dûment d'une façon régulière ses

contributions personnelles, mobilières et taxes locatives relatives à son commerce ou à son activité et justifier de leur acquit à première réquisition.

b) Le loyer étant pour le Bailleur considéré comme net de charges, le Preneur supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et impôts présents ou à venir et dépenses afférentes à l'Immeuble ou aux Lieux Loués.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'Immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les Lieux Loués, à la prime d'assurance de l'Immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, au nettoyage, au gardiennage, etc...

Lesdites charges seront calculées sur la base des tantièmes affectés aux Lieux Loués.

Le Preneur versera chaque trimestre, en même temps que son loyer, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant. Le premier versement aura lieu au plus tard le 15 janvier 2001.

Le Bailleur établira, chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice. L'apurement des comptes par le Preneur devra intervenir dans un délai d'un mois au plus tard de la présentation de cet état.

c) Le Preneur fera son affaire personnelle de son installation téléphonique et de tous abonnements d'électricité, eau, téléphone, etc... qui sont liés à des prestations particulières du Preneur.

VIII.6 - RESPONSABILITE

a) Le Bailleur sera en outre dégagé de toute responsabilité pour les troubles de jouissance découlant du fait du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de déduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'Immeuble et des éléments d'équipements communs (tels qu'eau, électricité, chauffage, ascenseur) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, sauf faits imputables directement au Bailleur mais dans cette hypothèse sous réserve de l'application des dispositions de l'article VIII-3 (b), soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.

en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par coffrage établi par le Bailleur ou le Preneur.

b) Le Bailleur décline toute responsabilité à raison de vols ou détériorations qui pourraient être commis dans les Lieux Loués. Le Preneur ne pourra réclamer d'autres fermetures ni serrures que celles existant actuellement.

ARTICLE IX - RESTITUTION DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra restituer les Lieux Loués en parfait état d'usage.

Avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et nettoyages nécessaires.

Il sera établi un constat d'état des lieux contradictoire.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et en cours du présent bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent bail.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Lieux Loués.

La restitution des clés par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les Lieux Loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur pendant les jours ouvrables aux heures de bureau.

ARTICLE X - ASSURANCES

Le Bailleur devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances les polices d'assurances afférentes aux risques suivants :

- Incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques,

Dégât des eaux,

- Bris de vitres et matériaux de même nature,

Le Preneur s'engageant à rembourser au Bailleur la somme correspondant aux polices d'assurance ainsi contractées.

Le Bailleur s'assurera contre les risques habituellement supportés par le Preneur. Les polices ainsi souscrites par le Bailleur devront comprendre, outre les risques ci dessus énoncés, les garanties suivantes :

- Responsabilité du locataire telle que prévue aux articles 1732 et suivants du Code Civil, à concurrence d'un montant suffisant,
- Perte des loyers à concurrence de deux années,
- Recours des voisins et des tiers.

Le Preneur s'engageant à rembourser au Bailleur la somme correspondant aux polices d'assurance ainsi contractées.

Il devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux Lieux Loués et à ses biens propres en cas de troubles, manifestations, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

De même, il fera son affaire personnelle de tous vols ou détériorations consécutives à un vol qui surviendraient dans les Lieux Loués.

Par ailleurs, le Preneur devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens professionnels ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes y afférentes, à toutes réquisitions du Bailleur ou de ses représentants.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire que le Bailleur pourra justifier avoir été mise à sa charge et/ou à celle des voisins et/ou des colocataires du fait de l'activité professionnelle du Preneur et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée par le Preneur aux intéressés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et au Bailleur tout fait dommageable pour le Preneur lui-même et pour autrui, quelle qu'en soit l'importance, et même s'il n'en résulte aucun dommage apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations ou refus d'indemnisation qui pourraient résulter de son silence. Copie de la déclaration faite par le Preneur à son assureur sera communiquée dans les 48 heures au Bailleur.

L'assureur du Bailleur, ou ses représentants, auront la faculté de visiter les Lieux Loués, sur simple demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par chacune des parties à son assureur respectif, sans délai, à compter de la signature des présentes.

ARTICLE XI - CESSION

Le Preneur ne pourra céder le présent bail aux tiers, autres que tout acquéreur de son fond de commerce, qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui ne pourra pas le refuser sans juste motif. Par exception à ce qui précède, la cession du bail à une société contrôlée directement par la société mère du Preneur sera libre dès lors que le cessionnaire présentera une surface financière au moins équivalente à celle du Preneur. Dans tous les cas, le Preneur demeurera garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, jusqu'à l'expiration du terme du présent bail tel qu'il sera fixé au moment de la cession, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion. Le Bailleur pourra appeler la garantie qui lui est ainsi consentie à tout moment, jusqu'à l'expiration d'une période d'un an suivant la fin du bail applicable au moment de la cession.

Sauf accord contraire préalable et écrit du Bailleur, la cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur, le Bailleur devant être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte. Il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Lieux Loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

ARTICLE XII - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter les Lieux Loués à qui que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit même partiellement sans avoir au préalable reçu l'accord écrit du Bailleur, qui ne pourra pas être refusé sans juste motif. Toutefois, la sous-location en faveur d'une société contrôlée, sous contrôle commun ou contrôlant le Preneur, au sens de l'article 355-1 de la loi n° 35-66 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, est autorisée, tant que la société sous-locataire remplit les critères ci-dessus énoncés.

Le Preneur demeure garant et solidairement responsable de son sous-locataire et de tous sous-locataires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion.

Toute modification dans les Lieux Loués est interdite, sauf accord préalable et par écrit du Bailleur. Le Preneur ne pourra mettre tout ou partie de son fonds en location-gérance.

Si le Preneur sous-loue les Lieux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, le Bailleur pourra exiger une révision proportionnelle, à la hausse, du loyer principal.

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute confirmation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Lieux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation du présent bail dans les conditions sus-mentionnées :

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Lieux Loués. [En tant que de besoin par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnités de ces différents chefs.]
- le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.
- dès la résiliation, en cas d'occupation irrégulière des Lieux Loués par le Preneur, ce dernier sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Lieux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer).
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation et pour une durée maximum de six mois à compter de la reprise des Lieux Loués par le Bailleur.

Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

En outre, et quelles qu'en soient les conséquences, le Preneur rembourse au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

ARTICLE XIV - PENALITES

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux de la Banque de France (avance sur titre) + 3 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE XV - FRAIS DIVERS

Le Preneur devra payer tous les frais, droits du présent bail et ceux qui en seront la conséquence.

ARTICLE XVI - ENREGISTREMENT

Le présent bail n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement en application de la loi n°69-168 du 26 décembre 1969.

ARTICLE XVII - TVA

En cas d'option par le Bailleur pour le régime d'assujettissement à la TVA de ses loyers, le Preneur devra supporter la TVA aux taux en vigueur lors de chaque échéance.

ARTICLE XVIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social, et le Preneur dans les Lieux Loués.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront exclusivement du ressort des Tribunaux de Paris.

Fait à PARIS

En deux exemplaires originaux

Le 20 décembre 2000