

 **COPIE**

**- B A I L -**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

[REDACTED]

ci-après désigné le bailleur

d'une part,

[REDACTED]

ci-après désignée la preneuse

d'autre part,

**ONT ETE ARRETEES LES CONVENTIONS ENUMEREES CI-APRES :**

**Article Premier – Consistance des locaux -**

[REDACTED] les locaux situés dans le bâtiment 67, avenue Parmentier à Paris 11<sup>ème</sup>, se décomposant comme suit :

Une boutique au rez-de-chaussée, d'une largeur en façade sur l'avenue de 3,50 m et d'une superficie totale de 19,45 m<sup>2</sup>, plus une arrière-boutique de 5,25 m<sup>2</sup>.

locaux que la preneuse déclare bien connaître pour les occuper déjà.

**ARTICLE 2 - Durée du bail - Entrée en jouissance -**

Le bail aura une durée de 9 années à compter du premier octobre deux mille sept. La preneuse pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

### **ARTICLE 3 - Loyer et charges -**

Le prix annuel du loyer est fixé à compter de la date d'effet du bail à la somme de QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE SEPT EUROS ET NEUF CENTIMES (4 947,09 €) que la preneuse s'engage à verser à terme échu au Trésor Public, Recette Générale des Finances, aux époques d'usage.

Le loyer sera révisé tous les trois ans à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 (1385).

En outre, les prestations et taxes locales seront remboursées au bailleur.

### **ARTICLE 4 - Destination des lieux -**

Les lieux sont loués pour l'exercice du commerce de coiffure pour dames.

La nature de cette activité ne pourra être changée sans autorisation préalable et par écrit du bailleur.

### **ARTICLE 5 - Stipulation de garantie - Etat des lieux -**

Cette location a lieu avec garantie de tous troubles et empêchements. Les lieux seront pris dans l'état où ils se trouveront et rendus en fin de location, en bon état de réparations locatives et d'entretien.

### **ARTICLE 6 - Assurance contre l'incendie -**

Elle sera contractée pour le mobilier et les marchandises qui garniront les lieux, pour les risques locatifs jusqu'à concurrence d'une somme représentant cinquante fois au moins le montant du loyer et des charges et, pour les risques de voisinage, d'une somme au moins équivalente à la valeur desdits risques. L'assurance devra porter sur les incendies ordinaires et aussi sur les dégâts à provenir de la foudre de l'électricité de l'explosion du gaz ou de toute autre matière.

Les polices stipuleront qu'en cas de sinistre les sommes représentant les risques locatifs et de voisinage ne seront remises aux ayants droit qu'avec l'accord du bailleur. A toute réquisition du bailleur, il devra être justifié par une attestation d'assurance.

### **ARTICLE 7 - Conditions générales -**

1°) Les lieux seront garnis de meubles, effets et marchandises d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers.

2°) Les lieux seront entretenus en bon état de réparations locatives et d'entretien, les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil demeurant seules à la charge de [REDACTED] bailleur.

Le bailleur devra être avisé des grosses réparations qui deviendraient nécessaires pendant la durée du bail et les exécutera sans être tenue de payer une indemnité ni consentir une réduction sur le prix du loyer, quelle que soit la durée de ces réparations par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

3°) Les dispositions ou la distribution extérieure ou intérieure des lieux ne pourront être modifiées sans autorisation préalable et par écrit et ces travaux devront, dans tous les cas, être exécutés aux frais de la preneuse et sous la surveillance des services techniques du bailleur.

4°) En fin de bail, et au choix du bailleur, tous aménagements ou travaux réalisés par la preneuse deviendront sans indemnité propriété du bailleur, ou seront supprimés pour la remise sans indemnité dans leur état primitif.

5°) Peinture, écriteau ou enseigne sera réalisé selon la réglementation en vigueur.

6°) Le ramonage sera effectué aux frais du preneur une fois par an, par un fumiste agréé par le bailleur, le fait du ramonage par un fumiste ne dispense pas la preneuse de la responsabilité qui lui incombe en vertu de l'Article 1733 du Code Civil.

7°) aucune partie des lieux loués ne pourra être sous louée.

8°) Le bailleur ou ses représentants pourront à toute époque, pénétrer dans les lieux pour les besoins de leur service, après en avoir préalablement informé la preneuse.

9°) La responsabilité du bailleur ne saura être engagée en cas de vol ou d'effraction dans les lieux loués.

#### **ARTICLE 8 - Cession**

Le preneuse ne pourra céder son droit au bail présent sans l'autorisation par écrit de la bailleuse, sauf à son successeur dans son commerce.

#### **ARTICLE 8 - Résiliation -**

Le bail sera résilié de plein droit à tout moment un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet, pour :

- 1° - infraction aux clauses du bail,
- 2° - désordre, scandale ou abus dans la jouissance,
- 3° - défaut de paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer.

Le bailleur mettra alors en œuvre toute voie de droit pour faire constater judiciairement la résiliation du bail, demander l'expulsion de la preneuse et d'éventuels dommages et intérêts.

La résiliation ne donnera lieu, en faveur de la preneuse, à aucune répétition ni recours contre le bailleur pour raisons de dépenses, embellissements, etc...

**ARTICLE 9 - Clause particulière -**

Le bail sera résilié de plein droit, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, en cas de péril du bâtiment.

**ARTICLE 10 - Frais -**

Les frais de timbre, d'enregistrement, et tous autres auxquels le présent bail pourra donner lieu sont à la charge de la preneuse.

Si à une époque quelconque du bail, le contrat subit une modification, l'avenant constatant cette modification sera toujours enregistré aux frais de la preneuse même s'il s'agit de la seule augmentation du loyer.

Fait en double exemplaire, à PARIS, le

**15 NOV. 2007**

