

1

BAIL COMMERCIAL**ENTRE LES SOUSSIGNES :****Monsieur NOBLET Pascal,**

Agissant au nom et comme gérant de la **SCI M ROCHER**, dont siège à PARIS (11^{ème}) – 76 avenue du Général Michel Bizot, propriétaire de l'immeuble.

D'UNE PART

Et Madame Heng Vong Bounary THÉOL, demeurant sis à VAUCRESSON (92420) – 16 allée des Haras.

Agissant au nom et comme gérante de la Société «**ALMATO IMMO**», Société par actions simplifiées au capital de 8.000 €, dont siège à PARIS (17^{ème}) – 55 boulevard PEREIRE.

D'AUTRE PART**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

04/02/2014

Par les présentes, la **SCI M ROCHER** fait bail et donne à loyer à la société «**ALMATO IMMO**» qui accepte, pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF ANNEES, entières et consécutives, à compter du **PREMIER FEVRIER DEUX MILLE QUATORZE**, pour finir à pareille époque des années DEUX MILLE DIX SEPT, DEUX MILLE VINGT, DEUX MILLE VINGT TROIS, à la volonté de la preneuse seule qui devra prévenir le bailleur de son intention de faire cesser le présent bail six mois avant l'expiration de chaque période et par écrit :

74m²

Les lieux ci-après désignés, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (11^{ème}) – 246 bis, rue du Faubourg Saint Antoine, appartenant au bailleur et comprenant :

- Une boutique au rez-de-chaussée mesurant 5m40 en façade et 9m90 en profondeur avec, à la suite, une arrière boutique de 2m95 sur 3m50, une autre en retour de 11m2 et water-closet particulier, le tout comportant les installations d'eau, de gaz et d'électricité.
- Une cave, à l'étage souterrain, sous la-dite boutique, à laquelle on accède par un monte-charge à main.

Tels au surplus que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, la preneuse déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et reconnaît qu'ils sont sains et salubres.

1 158

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant les charges, clauses et conditions que la preneuse s'engage et s'oblige à exécuter fidèlement sans indemnité ni diminution de loyer :

1°. De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, aménagement, mise en état ni travaux d'aucune sorte pendant la durée du bail, la preneuse devant faire toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient.

La preneuse devra entretenir les dits locaux loués en très bon état, notamment, de propreté, de réparations, de remplacement même pour les cas d'usure, de vétusté ou de force majeure et les rendre de même à la fin du bail ou au départ des lieux loués.

La preneuse ne pourra exiger du propriétaire aucune espèce de réparations, travaux quelconques, même pour le cas d'usure, de vétusté, de non usage ou de force majeure.

De convention expresse, seules les réparations concernant la toiture et la solidité des gros murs resteront à la charge du bailleur, toutes les autres réparations et remplacements restant à la charge de la preneuse.

2°. De garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de matériel et de marchandises en quantité et en valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des conditions du bail. Elle devra tenir la boutique louée constamment ouverte et achalandée.

3°. De supporter sans indemnité ni diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, même supérieure à quarante jours, toutes les réparations et travaux qui seraient ou pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

En conséquence la preneuse devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour y faire ces réparations et travaux sans jamais prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.

4°. De ne pouvoir faire sans le consentement express et par écrit du bailleur ni percement ni démolition de mur, du sol ou cloison ni modification aux ouvertures existantes et de ne rien enlever, changer ou modifier en quoi que ce soit à la disposition et aux installations quelconques des lieux loués. De ne mettre aucune charge excessive qui puisse nuire à la solidité des planchers, le tout sous peine de dommages-intérêts.

En cas d'autorisation, les améliorations, changements et installations devront être faits sous la surveillance de l'architecte du bailleur et aux frais des preneurs.

5°. De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité de **ACTIVITÉ DE TRANSACTION SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE, ACTIVITÉ DE LOCATION IMMOBILIÈRE, DE GÉRANCE IMMOBILIÈRE, DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**, à l'exclusion de tout autre commerce.

La preneuse ne devra pas avoir dans les lieux loués aucune machine, moteur, outil ou autre engin pouvant, par le bruit, la trépidation, la fumée ou l'odeur, incommoder les autres locataires de l'immeuble ou ceux des maisons voisines, et ne devra avoir aucune matière inflammable ou explosive.

P M

Dans le cas où des plaintes se produiraient de ce fait, la preneuse devra faire le nécessaire pour remédier immédiatement aux inconvénients constatés et sera seule responsable de toutes indemnités ou autres qui pourraient être dues et dont elle fera son affaire personnelle, le bailleur ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

6°- De ne pouvoir rien déposer ni laisser séjourner quoi que ce soit dans le vestibule et le passage des caves, étant entendu que la preneuse n'aura accès aux lieux loués que par la porte sur rue. La preneuse devra faire rentrer ses marchandises par la boutique sur rue.

7°- De faire ramoner à leurs frais et sous sa seule responsabilité et sur sa demande, par le fumiste du propriétaire, tous les conduits de fumée chaque fois qu'il sera nécessaire et, au moins, deux fois par an et en cas de départ des lieux loués. D'être responsable des dégâts en cas de chauffage susceptible de provoquer du bistre ou du calcin dans les conduits de cheminée, le tout à ses frais.

L'usage des poêles mobiles et appareils de chauffage à combustion lente, au bois, au charbon, au gaz, à combustion liquide est formellement interdit et la preneuse engagerait sa seule responsabilité si elle en faisait usage, le tirage des cheminées n'étant pas garanti, attendu notamment que les conduits de fumée n'ont pas été construits pour ce genre de chauffage.

La preneuse sera donc seule responsable des accidents matériels et corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

8°- De se faire assurer, dès la signature du présent bail, pour des sommes suffisantes contre tous risques d'incendie et les explosions, notamment ceux locatifs, les recours des voisins, etc., par une compagnie notoirement solvable, d'en acquitter régulièrement les primes et surprimes et justifier du tout à chaque réquisition du bailleur.

9°- D'acquitter, en sus du loyer ci-après stipulé, ses contributions personnelle, taxe d'habitation et professionnelle, la taxe de police et de ville, tous autres impôts et taxes qui seraient créés en remplacement de ceux existant actuellement, en outre les taxes de balayage, ordures ménagères, au prorata de son loyer, et toutes autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans le cas où l'impôt personnel, mobilier ou les taxes à la charge des locataires viendraient à être supprimés et remplacés par d'autres impôts ou taxes mis par la loi à la charge du bailleur, il est formellement et expressément convenu entre les parties que le loyer ci-après fixé serait augmenté d'une somme égale au montant des impôts supprimés en prenant pour base fixe et invariable le chiffre de l'année où aurait lieu cette suppression d'impôt.

La preneuse devra en outre supporter au prorata de son loyer tous les impôts et taxes pouvant grever l'immeuble aussi bien actuellement que dans l'avenir y compris l'impôt foncier, part de l'Etat, du Département et de la Commune. En cas d'augmentation de ces impôts ou de création d'impôts nouveaux afférents à l'immeuble, même s'ils étaient mis à la charge du propriétaire, la preneuse devra les supporter au prorata de son loyer.

1 M

10°- De ne pouvoir sous-louer tout ou partie des lieux loués, ni céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur si ce n'est à son successeur acquéreur de son fonds de commerce et en restant garante et répondant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'entière exécution des conditions du bail.

Toute cession du bail devra être faite en présence du bailleur ou lui dûment appelé et une copie dudit acte devra lui être remise sans frais dans le mois qui suivra la cession, le tout à peine de nullité de la cession.

Ces cessions ou sous-locations auront lieu moyennant un loyer semblable à celui ci-dessous stipulé qui sera payable directement entre les mains du bailleur.

En outre, il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de vente de fonds de commerce par la preneuse, le propriétaire aura la préférence pour l'achat dudit fonds aux mêmes conditions. Pour ce faire, la preneuse devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire son intention de vendre, et les conditions convenues avec l'acquéreur éventuel. Un silence de plus de dix jours ouvrables après réception de la part du propriétaire sera considéré comme un refus de son droit de préemption sur le fonds. Dans ce cas, alors, l'acte authentique et sa copie, prévue ci-dessus, devra indiquer les conditions de vente afin que le propriétaire puisse contrôler l'exactitude de l'offre à son égard, et lui être notifié dans un délai maximum d'un mois.

11°- De contracter un abonnement direct à la Compagnie des Eaux pour ses besoins personnels et celui de son commerce et de régler directement cette consommation à la Compagnie, tous travaux de branchement, compteur et installations étant à la charge exclusive des preneurs.

12°- De satisfaire à ses frais à toutes charges de ville, de police et d'hygiène auxquelles les locataires sont ordinairement tenus ou seraient tenus, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

13°- De n'avoir dans les lieux loués aucun animal pouvant nuire par le bruit, les mauvaises odeurs ou de toute autre manière soit à la propriété soit aux autres locataires.

La preneuse devra veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui des gens à son service, celui de ses clients ou de tous autres et se soumettre en outre aux règlements généraux pour le bon ordre et la tranquillité de la propriété ou le service.

14°- De ne pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé pour cause de privation de jouissance occasionnée par suite d'incendie, infiltration, inondation ou du fait de l'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité ou encore par suite d'autres cas fortuits prévus ou imprévus.

15°- de laisser pénétrer dans les lieux loués le bailleur ou son mandataire au moins une fois l'an ou si des travaux devenaient nécessaires dans l'immeuble pour quelque cause que ce soit.

1 B1

5

16°- De souffrir que le bailleur fasse apposer sur la devanture de la boutique louée les écriteaux nécessaires pour la location pendant les six derniers mois du bail et de laisser visiter les lieux pendant la même période de 12 h à 18 h.

17°-La preneuse sera responsable de tous dommages qui pourront être causés à la propriété par son fait ou celui de ses employés ou par l'usage de l'exercice de son activité.

18°- Le propriétaire ne garantit pas les lieux contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qui pourraient y avoir ou survenir, pas plus que ses conséquences, pouvant résulter soit de fuite d'eau, d'infiltration ou de toute autre cause. La preneuse fera son affaire personnelle et à ses frais des dégâts que cela pourrait lui occasionner.

19°- La preneuse devra avoir une ou plusieurs boîtes à ordures réglementaires selon la nécessité pour son usage personnel et devra en assurer la sortie et la rentrée. Les boîtes à ordures ne devront pas séjourner dans les communs de l'immeuble.

20°- Le bailleur déclare que conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas la preneuse du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à leur jouissance, notamment en cas de vol ou de cambriolage. La preneuse devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

21°- Enfin, de payer tous les frais et honoraires des présentes et de leurs avenants ultérieurs.

De son côté, le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

VINGT MILLE EUROS..... **20.000,00 €**

plus le remboursement des prestations, taxes locatives, fournitures individuelles, contribution sur revenus locatifs au taux entier ainsi que toute augmentation d'impôts ou taxes nouveaux afférents à l'immeuble, le tout au prorata de leur loyer, que la preneuse s'engage et s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire en quatre fractions égales et à **TRIMESTRE D'AVANCE**, les premier janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année, et pour la première fois le **PREMIER FEVRIER 2014**, pour le prorata à courir.

Il demeure expressément convenu :

1)- Que tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur.

2)- qu'à défaut d'un paiement à leur échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter la condition en souffrance, fait aux frais de la preneuse et demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Si la preneuse se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal.

1 h

Dans ce cas, le versement du dépôt de garantie, ci-après mentionné, demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du droit au paiement de tous loyers et de tous dommages-intérêts que de droit.

Toute offre de payer ou d'exécuter après les délais ci-dessus fixés sera réputée nulle et non avenue et ne fera pas obstacle à la résiliation du bail.

Il est enfin expressément convenu qu'en cas de loyer ou accessoires impayés et en cas de poursuite contentieuse, le montant des sommes dûes, quelles qu'elles soient, sera majoré de 20%, à ce titre de clause pénale forfaitairement convenue entre les parties, en sus des frais d'intervention des officiers ministériels nécessaires.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toute tolérance de la part du bailleur ou manquement de la part de la preneuse au sujet des clauses et conditions énoncées dans le présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

La preneuse ne pourra jamais invoquer d'autorisation verbale ou tacite de la part du propriétaire pour notamment, déroger aux conditions du présent bail, toute dérogation devant être obligatoirement écrite.

Toutes les clauses et conditions énumérées dans le présent bail sont de rigueur et ne pourront être réputées comminatoires, léonines ou de style, le présent bail n'étant consenti qu'à cette condition.

REVISION DE LOYER

Il est expressément convenu que le loyer sera automatiquement indexé les premiers février de chaque année, et pour la première fois le premier février 2015, dans la même proportion que la variation du coût de l'indice I.L.C. publié par l'I.N.S.E.E. (indice de départ : 2^{ème} trimestre 2013 « 108,50 »), l'indice à prendre en considération étant celui 2^{ème} du trimestre de l'année précédent l'indexation.

Il est également convenu qu'en cas de modification du loyer, le dépôt de garantie ci-après stipulé sera révisé dans la même proportion.

DEPOT DE GARANTIE

Par les présentes, la **SCI M. ROCHER** reconnaît avoir reçu de la Société «**ALMATO IMMO**», la somme de

CINQ MILLE EUROS..... 5.000,00 €

à titre de dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer, qui lui sera restituée en fin de bail, quinze jours après la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont elle pourrait être débitrice envers le bailleur et sous réserve des clauses ci-dessus indiquées.

1 h

7

Il est expressément convenu qu'en cas de réclamation des intérêts au taux légal de la somme versée au bailleur pour l'exécution des charges ci-dessus indiquées, ceux-ci formeront un supplément de loyer devant dans tous les cas profiter au bailleur.

CAUTION SOLIDAIRE

Aux présentes sont à l'instant intervenus Madame Bounary THEOL, demeurant à VAUCRESSON (92420) - 16 allée des Haras, et Monsieur Alexandre THEOL demeurant à PARIS (75010) - 19 rue Beaurepaire, lesquels ont déclarés se porter garants et cautions solidaires de la société «ALMATO IMMO», à hauteur de vingt mille euros (20.000,00 €), tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, avec renonciation aux bénéfices de division et discussion, et ce, pour la durée du bail et sa tacite reconduction.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, savoir :
Le Bailleur en sa demeure,
Et la preneuse dans les lieux loués.

DONT ACTE

Fait et passé en deux exemplaires,

A Paris

Le 31/01/2014

MOT NUL ./.

BHV

Bon pour caution
solidaire pour un montant
maximum de vingt mille euros

BHV

Bon pour caution solidaire
pour un montant maximum
de vingt mille euros

A top

CABINET COMTE S.A.

Capital 126 000 euros

Administrateur d'Immeubles

BP 179 - 1 bis/3, rue Meriel

93104 MONTREUIL Cedex

691 225 750 R.C.S. Bobigny

Tél. 01 48 58 91 25