

16 Février
1982

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES



Monsieur Jules GELIS demeurant à PARIS (16^e) avenue Foch, n°65 et propriétaire d'un immeuble sis à PARIS (1^{er}) Rue Saint-Honoré n°48 et rue des Prouvaires, n°2,

D'UNE PART

Et la Société à responsabilité limitée "VOLAILLES PREMIERE" dont le siège est à PARIS (1^{er}) rue Saint-Honoré n°48, représentée par Monsieur Christian DUBOIS, gérant de ladite Société,

D'AUTRE PART

Préalablement au renouvellement du bail faisant l'objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte s.s.p. en date à PARIS du 22 Mars 1973, enregistré à PARIS 1^{er} ARRONDISSEMENT R.P le 26 Mars 1973, Bordereau 572/11,

Monsieur GELIS sus-nommé a consenti à la Société "VOLAILLES PREMIERE" également sus-nommée, un bail pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le Premier Avril mil neuf cent soixante-treize (1^{er} Avril 1973) pour se terminer le trente et un Mars mil neuf cent quatre vingt deux (31 Mars 1982),

Concernant les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à PARIS (1^{er}) Rue Saint-Honoré n°48.

Désignation :

"Au rez-de-chaussée, une boutique rue Saint-Honoré,
"une cuisine éclairée par un chassis de toit avec évier
"et tablette pour recevoir un réchaud à gaz (sans conduit de fumée) et water closets (commun avec les locataires de l'autre boutique).

"Deux caves au deuxième sous-sol.

"Au septième étage, deux chambres éclairées par des lucarnes sur rue, water closets communs avec quatre chambres sur le palier du septième étage, dans les water closets, poste d'eau.

Conditions :

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions ci-dessous littéralement rapportées :

"1°) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, c'est-à-dire, en bon état d'entretien locatif et sans pouvoir prétendre à aucune réparation.

"2°) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériel en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions du bail.

28/02/82 M 2 3
C. Dubois

[Signature]



"3°) D'entretenir les lieux loués en bon état de
"réparations de toute nature, en tant que locatives
"et d'entretien, y compris l'entretien et remplacement
"éventuel des fermetures de boutique, sols, appareils
"sanitaires, canalisations, portes, croisées etc...,
"le bailleur conservant exclusivement à sa charge les
"grosses réparations telles qu'elles sont décrites à
"l'article 606 du Code Civil et de rendre les lieux
"loués en bon état de réparation locative.

"4°) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun
"changement de distribution sans le consentement exprès
"et par écrit du bailleur, et à la condition expresse
"que ces travaux soient exécutés sous la surveillance
"de l'architecte du bailleur dont les honoraires sont
"à la charge de la Société preneuse.

"Tous les travaux, embellissements, décors quelcon-
"ques, faits par la Société preneuse resteront à la fin
"bail de quelque manière, et à quelque époque qu'il
"arrive, la propriété du bailleur, sans aucun indemnité.
"Le bailleur se réserve le droit d'exiger la remise en
"état des lieux dans leur état primitif.

loués

"5°) De souffrir l'exécution des grosses réparations
"qui pourraient devenir nécessaires aux lieux ou autres
"parties de l'immeuble, de supporter le passage des
"ouvriers pour l'exécution de ces réparations qu'elle
"qu'en soit la durée ou la cause sans indemnité ni dimi-
"nution de loyer, notamment aux canalisations d'eau, du
"tout à l'égoût, du chauffage central, etc..., alors
"même que ces travaux dureraient plus de quarante jours

"6°) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués
"que le commerce de beurre, services et fournitures,
"tous produits carnés et avicoles au détail.

"7°) De satisfaire à toutes les charges de ville et
"de police dont les locataires sont ordinairement tenus,
"de satisfaire au règlement concernant l'exercice de
"leur profession de manière que le bailleur ne soit
"jamais inquiété à ce sujet, de casser la glace devant
"les lieux loués au cas où cette mesure serait prescrite
"par l'Administration.

"8°) D'acquitter exactement leurs contributions de
"patente d'impôts et toutes taxes et impôts mis à leur
"charge et notamment ceux relatifs aux étalages ou en-
"seignes extérieurs, de manière qu'aucun recours ne
"puisse être exercé contre le bailleur.

"9°) De ne pouvoir céder, sous-louer, transporter
"leurs droits au présent bail en tout ou en partie sans
"le consentement exprès et par écrit du bailleur, et si
"ce n'est à un successeur exerçant l'une des professions
"autorisées par l'article ci-dessus n°6, et en restant
"garants et répondants solidaires avec les autres sous-



"locataires ou cessionnaires successifs tant pour les
 "paiements des loyers que pour l'entière exécution des
 "charges et conditions du bail; en outre, pour être
 "valable, ces cessions ou sous-locations devront avoir
 "lieu moyennant un loyer au moins égal à celui-ci fixé
 "et il ne pourra être perçu plus de six mois de loyers
 "d'avance, lesquels ne seront pas productifs d'intérêts

"Ces cessions et sous-locations devront toujours
 "être réalisées par acte qui contiendra engagement des
 "cessionnaires ou sous-locataires envers les propriétai-
 "res, et sera remise sans frais à ces derniers pour leur
 "servir de titre exécutoire contre les cessionnaires
 "ou sous-locataires.

"Dans cet acte, le cessionnaire devra s'engager per-
 "sonnellement et directement envers le bailleur afin
 "que celui-ci puisse l'actionner si bon lui semble sans
 "qu'il résulte d'ailleurs aucune renonciation à ses
 "droits contre la Société preneuse.

La Société preneuse s'interdit par contre de sous-
 "louer les chambres au septième étage, qui ne pourront
 "être cédées qu'avec les fonds de commerce et à l'usa-
 "ge exclusif de bureau.

"10°) De s'assurer contre l'incendie, les explosions
 "de gaz, la foudre, l'électricité tant pour les meubles
 "matériel et marchandises que pour les risques locatifs
 "et recours des voisins, à une Compagnie notoirement
 "solvable et de payer exactement les primes et cotisa-
 "tions annuelles pendant toute la durée du bail et de
 "justifier au bailleur de tout à première réquisition.

"La Société preneuse ne pourra prétendre à aucune
 "indemnité pour humidité, infiltrations, fuites d'eau,
 "etc... à charge seule par le propriétaire d'y remédier
 "au plus tôt.

"11°) De ne rien déposer dans le vestibule de l'im-
 "meuble ou sur les paliers, de ne rien faire qui soit
 "de nature à nuire aux autres locataires de l'immeuble,
 "notamment à raison de l'odeur ou du bruit, et de se
 "conformer aux règlements intérieurs de l'immeuble, de
 "ne rien étendre (linge, aux croisées du septième étage
 "et de ne rien déposer dans les gouttières ou chéneaux

"12°) De faire leur affaire personnelle de tous les
 "abonnements aux Compagnies du gaz ou de l'électricité
 "ainsi que de l'entretien ou location des compteurs ou
 "canalisations.

"13°) De ne pouvoir exercer aucun recours contre le
 "bailleur en cas de vol, avec ou sans effraction. Le pro-
 "priétaire ne pourra être tenu pour responsable même
 "dans le cas où ledit vol se serait produit en l'absence
 "de la concierge.



"14°) Le bailleur déclare que conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas la Société preneuse des troubles qui pourraient être apportés par des tiers à leur jouissance.

"15°) Le bailleur interdit formellement de pratiquer des ouvertures dans les coffres ou conduits de fumée, notamment pour utiliser des poêles à combustions lentes dont l'emploi est interdit.

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

"16°) Il existe un ascenseur dans l'immeuble dont l'usage est autorisé par la Société preneuse.

"Il est précisé que cet ascenseur part du 1er étage et s'arrête au sixième étage.

"L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants non accompagnés, et il ne sera employé qu'à monter les personnes et non les bagages, colis, meubles et autres.

"Il est interdit de s'en servir pour descendre.

"La Société preneuse se conformera aux prescriptions affichées dans la cabine d'ascenseur.

"En cas d'accident, le bailleur ne sera pas responsable et il en est de même de l'interruption, quelle qu'en soit la durée.

"La Société preneuse n'aura droit à aucune indemnité ni diminution de loyer pour les troubles qui pourraient résulter du non fonctionnement de l'appareil.

"17°) Les lieux loués seront chauffés au frais de la Société preneuse.

"La consommation de combustible et les frais de chauffage et d'entretien seront calculés au prorata des nombres de radiateurs de chaque locataire et suivant les prix en vigueur.

"Cette redevance provisionnelle sera payée en principe le quinze Juillet, le quinze Octobre de chaque année et le solde s'il y a lieu sera payé le quinze Janvier et le quinze Avril.

"Le bailleur décline toute responsabilité dans le cas où le chauffage viendrait à être interrompu quelle que soit la cause et la durée de l'interruption.

"Le chauffage fonctionnera en principe du premier Novembre au premier Avril suivant les circonstances économiques et sans aucune garantie de température.

Conditions particulières :

"La S.A.R.L VOLAILLES PREMIERE a droit à l'étalage d'une longueur de sept mètres devant la boutique située rue Saint-Honoré, à charge par elle de se conformer aux ordonnances de la voirie régissant la police des rues.

[Signature] 15.

"Le store de la boutique d'angle de la rue Saint-Honoré, dont partie est précédemment louée est commandé par un appareil situé dans la boutique de la rue Saint-Honoré.

"La S.A.R.L VOLAILLES PREMIERE, preneuse est tenue de l'entretien et au besoin au remplacement du store.

"La Société preneuse devra respecter ces conditions particulières sans aucun recours contre le bailleur.



En outre, ledit bail a été consenti moyennant un loyer annuel de SEIZE MILLE CINQ CENTS FRANCS (16.500 Frs) s'élevant à ce jour à 31.390 Francs à partir du premier avril mil neuf cent soixante treize (1er Avril 1973) payable en quatre terme égaux et d'avance les premiers Janvier, Avril, Juillet, Octobre de chaque année.

Etant entendu que la Société preneuse remboursera en même temps que chaque terme, sa quote-part proportionnelle.

1- dans les taxes municipales, balayage, ordures ménagères, tout à l'égout, et toutes autres qui sont ou seront ordinairement à la charge des locataires et que le propriétaire est amené à payer directement.

2- dans la consommation d'eau, d'électricité et dans les dépenses d'entretien afférentes à l'immeuble à l'exception de réparations mises habituellement par les lois à la charge exclusive des propriétaires.

3- dans les frais afférents à l'ascenseur, consommation de force motrice électrique, contrat et dépenses d'entretien à l'exception des réparations mises habituellement par les lois à la charge exclusive des propriétaires.

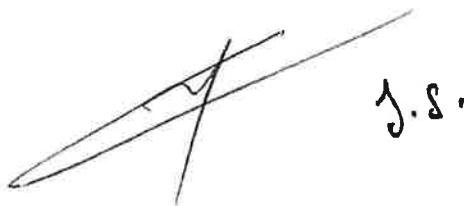
4- dans les frais, dépenses, entretien, occasionnés par le chauffage de l'immeuble, comme il est dit à l'article 17, à l'exception des réparations à la charge exclusive des propriétaires.

Le dépôt de garantie a été fixé à la somme de QUATRE MILLE CENT VINGT CINQ FRANCS (4.125 Frs) représentant un trimestre de loyer, ladite somme ne produisant jamais d'intérêts au profit de la Société preneuse.

Ceci exposé, il est passé au renouvellement du bail précité.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Monsieur GELIS sus-nommé, renouvelle par les présentes le bail ci-dessus analysé dans l'exposé, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du premier avril mil neuf cent quatre vingt deux (1er Avril 1982), ledit bail résiliable à la volonté de la Société preneuse seule, à charge par elle de prévenir le bailleur six mois avant l'expiration de chaque période triennale de son intention de faire cesser le présent bail.

 J.S.

Au profit de la Société à responsabilité limitée "VOLAILLES PREMIERE" ce qui est accepté par Monsieur DUBOIS son Gérant.

Concernant les lieux ci-dessus désignés en l'exposé dépendant d'un immeuble sis à PARIS (1er) Rue Saint-Honoré n°48.

LOYER



En outre, le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal de QUARANTE DEUX MILLE SOIXANTE QUINZE FRANCS (42.075 Frs) à partir du premier Avril mil neuf cent quatre vingt deux (1er Avril 1982) payable en quatre termes égaux et d'avance les premiers Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le Premier Avril mil neuf cent quatre vingt deux (1er Avril 1982).

La Société preneuse remboursera en même temps que chaque terme de loyer, sa quote-part proportionnelle.

1- dans les taxes municipales, balayage, ordures ménagères, tout à l'égout, et toutes autres qui sont ou seront ordinairement à la charge des locataires et que le propriétaire est amené à payer directement,

2 - dans la consommation d'eau, d'électricité et dans les dépenses d'entretien afférents à l'immeuble à l'exception des réparations mises habituellement par les lois à la charge exclusive des propriétaires,

3 - dans les frais afférents à l'ascenseur, consommation de force motrice électrique, contrat et dépenses d'entretien à l'exception des réparations mises habituellement par les lois à la charge exclusive des propriétaires,

4- dans les frais, dépenses, entretien occasionnés par le chauffage de l'immeuble, comme il est dit à l'article 17, à l'exception des réparations à la charge exclusive des propriétaires.

D'un commun accord entre les parties, il est entendu que le prix principal du loyer ci-dessus sera révisable à chaque expiration des périodes triennales, dans les conditions fixées par les lois et règlements en vigueur.

Il demeure expressément convenu ce qui suit :

1°) A défaut du paiement d'un seul terme de loyer dû, en cas d'inexécution de tout ou partie des conditions ci-dessus stipulées, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, quinze jours après un commandement de payer ou mise en demeure demeurée infructueuse, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que dans aucun cas, la résiliation puisse être arrêtée ou retardée par des offres réelles même suivies de consignation faites après ledit délai de quinze jours.

[Signature] JS

2°) Si malgré cette condition essentielle, la Société preneuse se refuserait à quitter les lieux loués, elle pourrait y être contrainte par une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, laquelle ordonnance serait exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel sans caution.



3°) En cas de résiliation forcée, provenant du fait de la Société preneuse, les loyers d'avance, imputables sur les six derniers mois de jouissance du bail seront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous dommages et intérêts, qu'il pourrait réclamer à la Société preneuse si bon lui semblait.

Aucune des clauses portées aux présentes ne pourra être considérée comme comminatoire, les parties déclarant les avoir toutes bien examinées, et en avoir compris parfaitement le sens et la portée.

LOYERS D'AVANCE

La Société VOLAILLES PREMIERE verse entre les mains de Monsieur GELIS qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE FRANCS VINGT CINQ CENTIMES (2.671,25 Frs) formant avec celle de SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE SEPT FRANCS CINQUANTE CENTIMES (7.847,50 Frs) déjà versée, celle de DIX MILLE CINQ CENT DIX HUIT FRANCS SOIXANTE QUINZE CENTIMES (10.518,75 Frs) représentant un trimestre de loyer à titre de dépôt de garantie, cette somme laissée à la libre disposition du propriétaire et ne produisant jamais d'intérêts au profit de la Société preneuse.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement du présent bail aux frais de la Société preneuse.

DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son domicile sus-indiqué,
- la Société "VOLAILLES PREMIERE" dans les lieux loués.

FAIT A PARIS en TRIPLE Exemplaires,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX,
Le *Seize Fournier*.

Sans
Mots rayés
Nuls ./.

Lee et approuve
du et approuve
du