



Direction territoriale Nord-Ouest

156006-01
2/HM/CB

RENOUVELLEMENT DE BAIL

CA 328581/42 UG 159636

L'OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE PARIS, dont le siège est à 75005 PARIS, 49 rue du Cardinal Lemoine, identifié sous le numéro 344 810 825 RCS PARIS, créé originairement le 28 janvier 1914 par décret rendu en Conseil d'Etat, ledit jour, sous le nom de "OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A BON MARCHÉ DE LA VILLE DE PARIS", et modifié, quant à sa dénomination devenue "OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE PARIS", en vertu de l'article 17 de la loi numéro 50 854 du 21 juillet 1950.

OBSERVATION étant faite que par arrêté interministériel du 30 mars 1987, l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE PARIS a été transformé en OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE PARIS.

Cet arrêté interministériel a été publié dans le Journal Officiel du 7 avril 1987, dont une photocopie de la page relatant ledit arrêté est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial, en date du 25 mai 1987.

Représenté par :

Madame Isabelle RUEFF, Directeur Territorial, de la Direction Territoriale Nord-Ouest de l'OFFICE PUBLIC, domiciliée à PARIS (5^{ème}) 49, Rue du Cardinal Lemoine,

Agissant aux présentes en vertu d'une délégation de signature à elle conférée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE, suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 1^{er} juillet 2005.

Original de ladite délégation de signature a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial sis à PARIS (8ème) 77 boulevard Malesherbes, , suivant acte en date du 19 décembre 2005.

Ledit Monsieur Jean-François GUEULLETTE, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de l'OFFICE PUBLIC, nommé à cette fonction par délibération dudit OFFICE PUBLIC du 18 juin 2001 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial susnommé en date du 27 juin 2001.

Et ayant tous pouvoirs ainsi qu'il résulte de l'article R 421.22 du code de la construction et de l'habitation.

Ci-après dénommé "le **BAILLEUR**".

**D'UNE PART**

La Société dénommée **VOLAILLES PREMIERE**, société par actions simplifiée au capital de 38.200 euros, dont le siège est à PARIS (75001), 48 rue Saint Honoré, identifiée au SIREN sous le numéro 732 031 240 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, 7/05/1973

Représentée par :

Monsieur Pierre DUBOIS, domicilié professionnellement à PARIS (1^{er}) 48 rue Saint Honoré,

Agissant aux présentes en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction qu'il a acceptée ainsi qu'il en a justifié par la production d'un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, du **14 novembre 2007** demeuré ci-annexé au bail.

Précision étant ici faite que suivant différentes décisions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire, régulièrement constituée et ayant valablement délibérée en date du 12 novembre 2002, enregistrée à la Recette Principale Les Halles, le 26 novembre 2002, bordereau 2002/519 case n°7, la Société VOLAILLES PREMIERE a transformé celle-ci en société par actions simplifiée, a modifié le capital et a adopté des nouveaux statuts sous sa nouvelle forme.

Ci-après dénommée "le **PRENEUR**".

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail objet des présentes, **ONT EXPOSE CE QUI SUIT :**

EXPOSE**I./ Renouvellement de bail par la Société SAGI au profit de la Société VOLAILLES PREMIERE**

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à Paris, du 5 octobre 1999, enregistré à la Recette Principale de Paris (8^{ème}) Europe-Haussmann le 4 octobre 1999, bordereau 199/7, folio 47, la SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE "SAGI", société anonyme, au capital de 32.000.000 euros, dont le siège social est à PARIS (8^{ème}), 64 rue de Lisbonne, identifiée au SIREN sous le n° 562 031 278 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, a fait bail et donné à loyer à la société VOLAILLES PREMIERE, comparante aux présentes,

Les locaux ci-après désignés situés à **PARIS (1^{er}) 6 rue des Prouvaires**, appartenant à la SAGI, et comprenant savoir :

Un LOCAL d'une surface de vingt sept mètres carrés (27 m²) et **un SOUS-SOL** d'une surface de vingt sept mètres carrés (27 m²), mais sans garantie de surface, celle-ci n'étant donné qu'à titre indicatif.

Ce bail a été fait pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives,



à compter du 1^{er} avril 1998, moyennant un loyer annuel de QUARANTE DEUX MILLE FRANCS (42.000 FRF) stipulé payable par trimestre échu, en quatre paiements

égaux aux époques ordinaires de l'année, à savoir : les premier Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année, révisable tous les trois ans, pour l'exercice d'un commerce de **VENTE DE PRODUITS CARNES ET AVICOLES AINSI QUE LEURS DERIVES**, à l'exclusion de tous autres commerces, industries ou professions.

Audit acte, il a été versé la somme de VINGT ET UN MILLE FRANCS (21.000 FRF) à titre de dépôt de garantie et réparations locatives.

II./ Transfert de droits à un bail emphytéotique ENTRE LA VILLE DE PARIS et L'OPAC DE LA VILLE DE PARIS.

L'OPAC DE LA VILLE DE PARIS comparant aux présentes, est propriétaire des biens objets du bail ci-dessus énoncé, par suite du transfert de droits à un bail emphytéotique reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire Associé de la SCP "Cheuvreux et associés, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" à PARIS 8ème arrondissement, 77 boulevard Malesherbes, le 2 novembre 2005, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de PARIS, le 12 décembre 2005, volume 2005 P numéro 6262.

CECI EXPOSE :

BAIL

Le **BAILLEUR** fait bail à loyer, à titre de renouvellement de bail, conformément au décret du 30 septembre 1953, codifié sous les Articles L 145 – 1 et suivants du nouveau Code de Commerce, au **PRENEUR** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte.

Des locaux ci-après désignés situés à **PARIS (1^{er}) 6 rue des Prouvaires.**

DESIGNATION DES LIEUX

Les lieux loués consistent en : Une **BOUTIQUE** portant le numéro **UG 159636** d'une surface de vingt sept mètres carrés (27 m²) et un **SOUS-SOL** d'une surface de vingt sept mètres carrés (27 m²), mais sans garantie de surface, celle-ci n'étant donnée qu'à titre indicatif.

Lesdits locaux sont loués tels qu'ils s'entendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître.

CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

En application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques, relatifs aux risques inondation et présence en sous-sol de carrières et gypse, est annexé au présent contrat, si le local est situé dans un périmètre d'exposition délimité par le plan de prévention

ln

P



DUREE DU BAIL – ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est fait pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives, sous réserve de l'application de l'article 3.1 du décret n° 53 960 du 30 septembre 1953, modifié et complété par la loi n° 65 356 du 12 mai 1965 ; et codifié sous les Articles L 145 – 1 et suivants du nouveau Code de Commerce, ledit bail ayant

Commencé à courir le **1^{er} novembre 2007**, résiliable à la fin de chaque période triennale à la seule volonté du **PRENEUR** à charge par lui de prévenir le **BAILLEUR** par lettre recommandée, avec accusé de réception, six mois à l'avance.

PRIX ET MODE DE PAIEMENT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel** de : **HUIT MILLE CINQ EUROS QUATRE VINGT CENTS (8.005,80 €)**, pour l'ensemble des locaux.

Le **PRENEUR** s'oblige à acquitter ce loyer annuel à la caisse du receveur du **BAILLEUR**, dans ses bureaux, à PARIS, rue du Cardinal Lemoine, numéro 49, par **trimestre échu**, en quatre paiements égaux aux époques ordinaires de l'année, à savoir : les **PREMIERS JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE** de chaque année.

Le loyer annuel sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, conformément à la législation sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal en vigueur à l'époque de la révision.

L'indice trimestriel du coût de la construction devant servir de base à la première révision triennale sera celui constaté entre le dernier indice connu lors de la prise d'effet du bail et celui de la même période au moment de l'indexation.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Les locaux sont livrés en l'état, le **PRENEUR** devra assurer l'entretien ou le remplacement de tous les éléments. Comme condition expresse du présent bail, il est entendu que, outre les installations inhérentes à l'exercice de sa profession, le **PRENEUR** aura à sa charge et devra exécuter à ses frais, les travaux d'aménagement du local tels que carrelage ou parquetage, vitrine et devanture, grille ou rideau de fermeture, peintures intérieures et extérieures.

Il devra exécuter, dans les mêmes conditions, les branchements d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que l'installation des compteurs d'eau froide et chaude. Ces travaux devront être exécutés conformément aux prescriptions des compagnies concessionnaires.

Eventuellement, les travaux de branchement et d'installation du chauffage central, devront être exécutés sous la direction du **BAILLEUR**.

Il devra assurer la protection des tuyaux ou canalisations de l'immeuble traversant les lieux loués et prendre toutes dispositions pour que lesdits tuyaux ou canalisations soient toujours facilement accessibles pour des réparations éventuelles.

Il est entendu que tous les travaux ci-dessus seront exécutés conformément aux règles de l'art et aux usages du bâtiment ; ils ne pourront être exécutés qu'avec l'accord et sous la direction de l'architecte du **BAILLEUR** et par des entrepreneurs agréés par lui.

[Signature]



TRAVAUX A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** ne sera tenu qu'à l'exécution des travaux concernant le clos et couvert, ainsi que les grosses réparations.

Le **PRENEUR** devra faire connaître au **BAILLEUR** les réparations de cette nature qui deviendraient nécessaires et les laisser exécuter, quelle que soit la gêne qui pourra en résulter pour lui, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou réduction de loyer, alors même que la durée des travaux excéderait la période de quarante jours prévue par l'article 1724 du Code Civil.

Cette obligation de supporter les travaux sans aucun dédommagement s'appliquera, sans aucune distinction, à tous les travaux exécutés dans l'immeuble, alors même que ceux-ci n'intéresseraient pas les locaux occupés par le **PRENEUR**.

Tous les travaux et aménagements ci-dessus prévus tant à la charge du **PRENEUR** qu'à la charge du **BAILLEUR** resteront, en fin de location ou en cas de résiliation du présent bail, la propriété du **BAILLEUR**, sans aucune indemnité.

NATURE DU COMMERCE EXERCE PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** déclare que la présente location est faite pour l'exercice d'un commerce de : **VENTE DE PRODUITS CARNES ET AVICOLES AINSI QUE LEURS DERIVES** à l'exclusion de tous autres commerces, industries, ou professions.

Il est expressément spécifié que, sauf autorisation spéciale et par écrit du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pourra changer la nature des activités ci-dessus définies, dans les lieux loués et éventuellement à la terrasse adjacente, ni y adjoindre un autre commerce, industrie ou profession, non spécifié dans le présent bail. Il sera tenu de conserver aux locaux à ce destinés pendant toute la durée du bail et sans interruption, leur caractère commercial.

Le **BAILLEUR** ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes, établies dans les diverses parties de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués, ou dans tout autre immeuble contigu ou voisin, pourraient faire au **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** se réserve au surplus le droit de louer pour l'exercice du même commerce et sans que le **PRENEUR** puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous locaux dépendant du même ou d'autres immeubles dont il est propriétaire, ces locaux ou immeubles fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Il est expressément convenu que l'habitation de jour et de nuit dans le sous-sol est rigoureusement interdite ; ce sous-sol étant exclusivement réservé à l'emmagasiner des matières ou denrées, objet du commerce exploité par le **PRENEUR**.

D

12



CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR** jusqu'à concurrence de la part afférente aux locaux présentement loués, tous impôts ou taxes frappant l'immeuble à quelque titre que ce soit, et notamment la contribution foncière, la taxe municipale foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement direct à l'égout, la taxe sur les bureaux proportionnellement à la surface louée et tous autres créés ou à créer.

L'engagement ci-dessus s'applique aux majorations de taxes ou d'impôts existants ainsi qu'aux taxes et impôts nouveaux qui pourraient être ultérieurement créés.

Le **PRENEUR** devra également satisfaire à toutes les charges de la Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

a) Eau froide et chaude

Le **PRENEUR** s'engage à rembourser sa consommation d'eau froide et d'eau chaude au tarif de la Compagnie des Eaux.

Ces consommations seront contrôlées par deux compteurs placés dans la boutique qui seront relevés périodiquement

Le **PRENEUR** supportera les frais de fourniture, de pose, d'entretien, de réparation ou de remplacement des compteurs.

La consommation et les frais accessoires sont payables à présentation.

Lorsque par suite de dérangement ou de réparations, les compteurs seront arrêtés, la consommation sera évaluée à la moyenne des consommations des lieux loués pendant les années précédentes.

b) Chauffage

Le chauffage des lieux loués est assuré en principe du 15 OCTOBRE au 15 AVRIL de chaque année.

Le **PRENEUR** s'engage à rembourser sa part des dépenses de chauffage.

Il versera une provision lorsqu'elle lui sera réclamée, à valoir sur le décompte établi après la période de chauffage.

Si pour une cause quelconque (grève, réglementation administrative en interdisant l'usage, disette de combustibles, manque d'eau, travaux d'entretien ou de réparation à la suite d'un accident ou d'un vice de construction, etc...) le fonctionnement du chauffage et l'alimentation d'eau chaude viennent à être arrêtés momentanément, entraînant une différence de dépense, le **BAILLEUR** n'en sera en aucune façon responsable et ne pourra être tenu à aucune indemnité pour privation de jouissance des appareils de chauffage, ou pour réparation des accidents qu'il aura occasionnés.

8

h



COMPLEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET REPARATIONS LOCATIVES

A titre de complément du dépôt de garantie et réparations locatives éventuelles, il est versé ce jour, directement dans les caisses du **BAILLEUR**, la somme de **TROIS CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTS (363,90 EUR) hors taxe**, représentant, avec celle précédemment versée s'élevant à **TROIS MILLE SIX CENT TRENTE NEUF EUROS (3.639,00 EUR)**, à un montant total de **QUATRE MILLE MILLE DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTS (4.002,90 EUR)** représentant la moitié du loyer annuel hors taxe.

Celui-ci sera non productif d'intérêts. Ce dépôt ne pourra servir en aucun cas au paiement des loyers qui pourraient être dus. Il sera restitué au **PRENEUR**, lors de sa sortie des lieux loués, sous déduction des sommes dues pour réparations locatives, après remise des clés, justification du paiement de ses impôts et des prestations fournies par le **BAILLEUR**. Chaque fois que le loyer sera modifié, le dépôt de garantie sera rajusté à une valeur égale à six mois de loyer.

ASSURANCES

Le **PRENEUR** s'engage à assurer pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

- les bris de glaces dont il a la jouissance,
- les mobilier, matériel, agencements et marchandises lui appartenant ou non, garnissant les locaux loués et les recours des voisins et des tiers, contre les risques d'incendie, explosion, attentat, tempête, accidents d'eau, vol, vandalisme, catastrophes naturelles.

Le **BAILLEUR**¹ et ses assureurs exonèrent le **PRENEUR** de ses responsabilités locatives en cas de dommages d'incendie, explosion et accidents d'eau ; à titre de réciprocité le **PRENEUR** et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils pourraient exercer contre le **BAILLEUR** et ses assureurs.

Les risques spéciaux afférents à l'activité exercée doivent être signalés au **BAILLEUR** et la surprime qui pourra en découler sera payée par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'engage également à garantir le **BAILLEUR** contre toute réclamation et tout recours à raison des dommages dont il serait déclaré responsable.

Le **PRENEUR** devra acquitter régulièrement à leur échéance et/ou à l'occasion d'avenant les primes du ou des contrats souscrits. Il devra justifier auprès du **BAILLEUR** lorsque celui-ci l'exigera, de l'exécution des clauses ci-avant indiquées par la production de la ou des polices, des avenants éventuellement intervenus, et des quittances de prime.

Le **PRENEUR** ayant pris connaissance des moyens de fermeture des locaux loués renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le **BAILLEUR** en cas de vol commis dans les locaux loués.

Le **PRENEUR** s'engage à garantir le **BAILLEUR** de toute réclamation et de tous frais exposés par lui, à raison d'accidents ou dommages causés par le **PRENEUR** ou par son véhicule à des tiers à l'intérieur de l'immeuble; si le **PRENEUR** a la jouissance

¹ Par **BAILLEUR**, il convient d'entendre : l'OPAC, l'OPAC agissant pour le compte de la Ville de Paris et la Ville de PARIS.



d'un ou de plusieurs emplacements de parking, il s'engage à assurer sa responsabilité civile en raison du ou des véhicules remisés et à exercer tout recours direct à raison de vol ou dommage subi par lui-même ou par son véhicule, le **BAILLEUR** déclarant, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et déclinant toute responsabilité pour les accidents ou vols survenant au véhicule.

Le **PRENEUR** renonce à tout recours contre le **BAILLEUR** pour tout préjudice causé par les vices cachés, et ce, nonobstant les termes de l'article 1721 du Code civil.

Enfin, le **PRENEUR** s'engage à prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le **BAILLEUR** de tout sinistre, sous peine de demeurer personnellement responsable des dommages dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est, en outre, fait sous les charges et conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et à accomplir :

1. Le **PRENEUR** prendra les locaux loués tels qu'ils se comportaient à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparations. Il devra entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives, tous travaux d'entretien restant en entier à sa charge, le **BAILLEUR** n'assumant d'autre obligation que celle de tenir les locaux clos et couverts.

Il est notamment expressément convenu que le **PRENEUR** aura à sa charge entière le nettoyage, l'entretien, le remplacement de la devanture y compris le rideau de fer et éventuellement la marquise qui font partie intégrante des lieux loués, ainsi que la réfection des peintures.

Il devra laisser, à toute époque, en leur facilitant la visite des locaux, les agents de l'**OPAC** pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état d'entretien et s'assurer qu'il n'est commis par le **PRENEUR** aucun abus de jouissance.

2. Le **PRENEUR** prendra l'avis du **BAILLEUR** concernant la disposition des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la devanture de la boutique.

Le **BAILLEUR** se réserve à ce sujet le droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments; il pourra, quand il le jugera bon, exiger aux frais du **PRENEUR**, le nettoyage des vitres et la réfection des peintures extérieures de la devanture et de la marquise.

Quant aux enseignes, tableaux et décors que le **PRENEUR** jugera à propos de faire établir sur la façade de la boutique, ils ne seront tolérés qu'au-dessous de la corniche de l'entresol.

3. Le **PRENEUR** devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement d'au moins trois termes de loyer, ce dont le **BAILLEUR** sera toujours seul juge.

4. Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, scellement, percement de mur, modification à la devanture, aux croisées ou au gros œuvre, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

Handwritten signature and initials.



Tous aménagements, embellissements et améliorations deviendront, en cas de résiliation ou d'expiration du présent bail, la propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, à moins que celui-ci ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués, dans leur état primitif aux frais du **PRENEUR**.

5. Le **PRENEUR** devra consulter le **BAILLEUR** pour connaître la surcharge au mètre carré de plancher, celui-ci déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure aux chiffres indiqués. Dans ce cas, le **PRENEUR** sera tenu d'exécuter à ses frais, sous le contrôle du **BAILLEUR**, tous travaux de réfection jugés nécessaires par ce dernier.

6. Le **PRENEUR** devra faire effectuer à ses frais, par les soins de l'entrepreneur du **BAILLEUR**, le ramonage des cheminées et conduits de fumée assez fréquemment pour prévenir les dangers du feu, et au moins deux fois pendant l'hiver pour ceux des appareils dont il se sert habituellement.

En outre, il ne mettra aucun tuyau de poêle dans les cheminées. Il ne pourra utiliser les conduits de fumée que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Les conduits nécessaires à l'exercice du commerce, de la profession ou de l'industrie du **PRENEUR**, s'il n'en existe pas, ne pourront être créés, aux frais du **PRENEUR**, qu'à l'extérieur des immeubles avec l'autorisation du **BAILLEUR** et exécutés obligatoirement par les entreprises de ce dernier. Les travaux d'entretien, de grosses réparations, de remplacement de ces conduits, lorsqu'ils existent, sont intégralement à la charge du **PRENEUR**.

7. Les frais de dégorgement et de réparation des canalisations d'évacuation sont à la charge de ceux des locataires de l'immeuble qui ont causé par leur fait, ou celui des personnes dont ils sont légalement responsables, l'engorgement ou la détérioration.

8. Le **PRENEUR** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce, de son industrie ou de sa profession, ne puisse nuire, en quoi que ce soit, à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble et ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice quelconque.

9. Il ne pourra, par des placards, affiches, crieurs, enseignes, ni autres moyens quelconques, faire des annonces de vente pour cessation de commerce, liquidation, fin de bail ou tout autre cause.

10. Il ne pourra avoir, dans aucune partie des lieux loués, aucun animal, même domestique, sauf autorisation écrite du **BAILLEUR**.

11. Le **PRENEUR** et son personnel n'auront pas accès, sous quelque prétexte que ce soit, dans les water-closets, cours ou autres parties communes de l'immeuble, tout le service devant être fait par la porte de la boutique, laquelle n'aura aucune communication avec les vestibules, escaliers, cours et autres parties de l'immeuble.

12. Le **PRENEUR** ne pourra présenter aucune réclamation pour l'interruption des eaux provenant, soit de dispositions adoptées par la Municipalité ou par le **BAILLEUR**, soit de travaux de réparations, de gelées ou de tout autre cas fortuit prévu ou imprévu.

13. Il devra se pourvoir, à ses frais, d'un ou plusieurs récipients conformes au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et assurer lui-même la manipulation et au besoin l'enlèvement desdites ordures.

8

ln



14. Il devra détruire, à ses frais, s'il venait à s'en introduire dans les lieux loués, et dès leur apparition, tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que le **BAILLEUR** puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

15. Il devra supporter tous les travaux d'entretien ou de grosses réparations et d'améliorations que le **BAILLEUR** jugerait nécessaires dans l'immeuble ou les lieux et de les laisser exécuter par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, sans pouvoir, quelle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction sur le prix du loyer ou des charges à moins d'interruption dans l'exécution imputable au **BAILLEUR**.

16. Il ne devra laisser pénétrer, dans les locaux loués, aucun ouvrier pour l'exécution de quelque travail que ce soit, s'il n'est muni d'une autorisation écrite de l'architecte du **BAILLEUR**.

17. Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR**, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le **BAILLEUR** pouvant toujours y mettre fin.

18. La sous-location totale ou partielle est interdite. Le **PRENEUR** s'engage à prévenir le **BAILLEUR**, au moins un mois à l'avance, en cas de cession de bail ; il indiquera les noms, prénoms, adresse et références de son successeur éventuel et devra être autorisé par écrit par le **BAILLEUR** avant de rendre définitive ladite cession.

Il ne pourra céder son droit au bail qu'à son successeur et pour le même commerce. Un exemplaire enregistré de l'acte sera remis gratuitement au **BAILLEUR**, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire, sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du **BAILLEUR**.

Dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce, autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restera garant et répondant solidaire du cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du présent bail ; il ne pourra recevoir aucun loyer d'avance du cessionnaire. Néanmoins, il pourra être stipulé que des loyers d'avance seront payés par le cessionnaire, mais à la condition expresse que le versement en soit fait immédiatement à la caisse du **BAILLEUR**.

19. Le **PRENEUR** devra remettre toutes les clés des locaux faisant l'objet du présent bail le jour de son départ effectif, quand bien même il aurait lieu avant la fin du bail. Il ne pourra invoquer aucun délai de tolérance, fut-il consacré par les usages, soit pour le paiement du loyer, soit pour l'évacuation des locaux, les dates d'échéance ou d'exécution prévues au présent bail devant, dans tous les cas et de convention expresse, être toujours considérées comme étant de rigueur.

RESILIATION

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, des charges accessoires, prestations ou taxes récupérables et un mois après un simple commandement demeuré sans effet, le présent bail sera immédiatement et de plein droit résilié, si bon semble au **BAILLEUR**, sans que ce dernier ait à remplir aucune formalité judiciaire autre qu'une ordonnance de référé et nonobstant toutes offres ultérieures.

Le **BAILLEUR** sera alors autorisé à faire procéder à l'expulsion du locataire, à disposer librement des lieux loués et à en faire une nouvelle location ainsi qu'à se



faire payer les loyers échus, les charges et réparations dues par le **PRENEUR**, le dépôt de garantie au chapitre "DEPOT DE GARANTIE ET REPARATIONS LOCATIVES" devant de plein droit rester acquis en totalité au **BAILLEUR** à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres supplémentaires que celui-ci pourrait exiger.

Le présent bail pourra également être résilié de plein droit dans les mêmes conditions, si bon semble au **BAILLEUR**, en cas :

- 1°) d'inexécution d'une quelconque clause dudit bail,
- 2°) de faillite ou de liquidation judiciaire ou amiable.

FRAIS

Le **PRENEUR** s'oblige à supporter les frais de dossier et les frais rédactionnels des présentes, s'élevant à la somme de **TROIS CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (358,80 €) Toutes Taxes Comprises dont CINQUANTE HUIT EUROS QUATRE VINGT CENTS (58,80 €) de T.V.A. à 19,60 %.**

DECLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exercer, dans l'avenir, l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A.

Le **PRENEUR** accepte, les conséquences qui en découleront pour lui, et notamment de devoir acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code Général des Impôts reste à la seule initiative du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pouvant contraindre le **BAILLEUR** à l'exercer ou à y renoncer.

P

12



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou domicile respectif.

FAIT EN 3 EXEMPLAIRES

A PARIS le 19 février 2008

Le PRENEUR

Le BAILLEUR

Madame Isabelle RUEFF

PARIS - 1^{er} arrondissement

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2006-45-1

du

14 février 2006

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPR n]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒

non ☐

approuvé

en date du

15 juillet 2003

pour l'aléa

Inondation

Les documents de référence sont :

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

consultable

en mairie et sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐

non ☒

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ,

modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

non ☒

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte: si la Seine était en Crue dans le 1^{er}

Carte du Plan de prévention des risques naturels et technologiques

6. Date d'élaboration de la présente fiche

Mai 2006

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.

M/ce/08

Si la Seine était en Crue dans le 1^{er}



La carte indique si votre rue serait sous l'eau, si vos caves et sous-sols seraient inondés. Certaines zones, au-delà de celles touchées directement par la crue, pourraient aussi être privées d'électricité car le réseau qui les alimente serait inondé.

En cas de crue du type de celle de 1910, les transports publics seraient fortement perturbés : le métro et le RER ne fonctionneraient plus dans le centre de Paris, la circulation des trains serait

arrêtée sur les réseaux Sud-Est et Sud-Ouest et les gares de Lyon et d'Austerlitz fermeraient.

Les autobus ne circuleraient que sur les voies praticables et un certain nombre de ponts ne seraient pas accessibles.

L'absence d'électricité aurait des conséquences sur le fonctionnement des divers réseaux, notamment sur le téléphone et le chauffage urbain.

C'est pourquoi, la Mairie de Paris entreprend dès 2004 d'importants travaux de protection qui permettront à partir de 2005 de limiter considérablement le risque de débordement du fleuve.

L'ensemble des grandes entreprises publiques (EDF, Gaz de France, RATP, France Télécom...) et la Ville dont elles sont les concessionnaires préparent des plans d'action pour limiter l'impact des crues et donc certains des risques de perturbation dans votre vie quotidienne évoqués ci-dessus.

10/02/01

Hauteurs d'eau

Pour les crues à Paris, la référence prise en compte est la hauteur d'eau à l'échelle dite d'Austerlitz (située à hauteur du pont du même nom).

- À partir de 3 m, on commence à fermer les voies sur berge (ce qui arrive presque tous les ans).
 - À 4,30 m, la navigation est interdite sur la Seine.
 - À partir de 6 m, des protections sont mises en place pour éviter la submersion de certains quartiers et permettre la continuité des services publics. La dernière crue ayant atteint 6 m date de 1982.
 - À partir de 7 m, les conséquences sur la vie des Parisiens commencent à être très sensibles. Au-delà de 7 m, la dernière crue remonte à 1955 (7,14 m) et 1924 (7,30 m).
 - À 8 m, certains quartiers sont inondés, de nombreux services publics sont suspendus ou perturbés. Certains Parisiens peuvent être déplacés.
- Le retour complet à la normale n'aura lieu que plusieurs semaines après la remise en état nécessaire des installations inondées.
- Au-delà de 8 m, les crues les plus importantes connues sont la crue de 1910 (8,62 m) et celle de 1658.

Légende

Zone bleue : inondation des sols par débordement du fleuve.

Zone jaune : risque d'inondation des sous-sols et caves.

Zone rose : alimentation électrique fragilisée avec risque de coupure.



