

316-94

Ug 159639

SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIÈRE

je

VISÉE COURTE  
PARIS 1<sup>er</sup> - 6 AVRIL 2000

68

150/6

660 F

100 F

S.A.G.I.  
Capital : 200.000.000 de F.

64, rue de Lisbonne - 75008 PARIS

REK: [Signature]  
Signature:

### RENOUVELLEMENT DE BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part,

la SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIÈRE - S.A.G.I ayant son siège social à PARIS 8<sup>ème</sup>, 64, rue de Lisbonne, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° B 562031278, représentée par Madame Danielle STRUGAR,

Et,

La Société VOLAILLES PREMIERES, Société anonyme au capital de 250 000 francs, immatriculée au RDC de Paris sous le numéro B 732 031 240 ayant son siège social à Paris 1<sup>er</sup>, 48 rue Saint Honoré et 2 rue des Prouvaires, représenté par son Président Directeur Général, Monsieur Pierre DUBOIS.

d'autre part :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIÈRE fait bail et donne à loyer à la Société VOLAILLES PREMIERES.

qui accepte les locaux ci-après désignés, dépendant de l'immeuble sis à :

**PARIS 1<sup>er</sup>, 6 rue des Prouvaires.**

4

12

## DESIGNATION DES LIEUX

Les lieux loués consistent en **vingt-six mètres carrés de boutique au rez de chaussée , vingt-trois m<sup>2</sup> au sous-sol et cent quatorze m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> sous-sol**, 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 les parfaitement connaître.

## DUREE DU BAIL - ENTREE EN JOUSSANCE

Le présent bail est fait à partir du **PREMIER AVRIL DEUX MIL**

pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives, résiliable à la fin de chaque période triennale à la seule volonté du preneur à charge pour lui de prévenir la Société Bailleresse 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 :

**SOIXANTE MILLE CINQ CENT QUARANTE FRANCS**

que le preneur s'oblige à acquitter à la caisse de la SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIÈRE, 64, rue de Lisbonne, à Paris, par trimestre et 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 du présent bail 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, est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 1999 qui s'établit à 1065 correspondant au loyer annuel ci-dessus de 60 540 frs.

W

✓

## TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Le preneur aura à sa charge les installations inhérentes à l'exercice de sa profession.

Les travaux d'aménagement du local tels que carrelages ou parquetage, vitrine et devanture, grille ou rideau de fermeture, peintures intérieures ou extérieures ayant déjà été exécutés, le preneur n'aura à assurer que l'entretien et éventuellement le remplacement des éléments d'aménagement selon les usages et les clauses du bail. Il est simplement rappelé que tous les projets de travaux doivent recevoir l'agrément préalable et écrit de la bailleresse et que les canalisations de l'immeuble traversant les lieux loués doivent toujours demeurer facilement accessibles pour des réparations éventuelles.

## TRAVAUX A LA CHARGE DE LA BAILLERESSE

La Société bailleresse ne sera tenue qu'à l'exécution des travaux concernant le clos et couvert, ainsi que les grosses réparations.

Le preneur devra faire connaître à la SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE 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 de la bailleresse resteront, en fin de location ou en cas de résiliation du présent bail, la propriété de la Société bailleresse, sans aucune indemnité.

## NATURE DU COMMERCE EXERCÉ PAR LE PRENEUR

Le preneur déclare que la présente location est faite pour l'exercice d'un commerce de

*"VOLAILLES - GIBIERS ET DERIVES AU DETAIL, SERVICES ET FOURNITURES"*

à l'exclusion de tous autres commerces, industries ou professions.

1

A

Il est expressément spécifié que, sauf autorisation spéciale et par écrit de la Société bailleresse, le preneur ne pourra changer la nature du commerce ci-dessus défini, 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, leur caractère commercial.

La Société bailleresse 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.

Elle 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 elle 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'emmagasinage des matières ou denrées, objet du commerce exploité par le preneur.

#### CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le preneur devra rembourser à la Société bailleresse 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 sur les bureaux proportionnellement à la surface louée, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement direct à l'égout 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 la Bailleresse ne soit jamais inquiétée, ni recherchée à ce sujet.

#### a - Eau froide et chaude

Le preneur s'engage à rembourser sa consommation d'eau froide au tarif de la Compagnie des Eaux, et sa consommation d'eau chaude au prix de ce même tarif augmenté d'une somme arrêtée en fonction du prix de revient total du mètre cube, dans lequel entreront en ligne de compte, notamment, les dépenses de combustibles, d'électricité et de main-d'œuvre.

R

u

- 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 combustible, 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, la Société bailleresse n'en sera en aucune façon responsable et ne pourra être tenue à aucune indemnité pour privation de jouissance des appareils de chauffage ou pour réparation des accidents qu'elle aura occasionnés.

#### DEPOT DE GARANTIE ET REPARATIONS LOCATIVES

Le preneur devra verser, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, une somme de :

**TRENTE MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX FRANCS**

non productive 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 clefs, justification du paiement de ses impôts et des prestations fournies par la Société Bailleresse. Chaque fois que le loyer sera modifié le dépôt de garantie sera rajusté à une valeur égale à six mois de loyer.

u  
X

## 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 <sup>(x)</sup> 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 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.

(x) Par bailleur, il convient d'entendre : la S.A.G.I., la S.A.G.I agissant pour le compte de la Ville de Paris et la Ville de Paris.

4

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 comportent à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparations.

Il devra entretenir les lieux, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives, tous travaux d'entretien restant en entier à sa charge, la Bailleresse 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 la SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE 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 de la Société bailleresse concernant la disposition des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la devanture de la boutique.

La Société bailleresse se réserve à ce sujet le droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments ; elle pourra, quand elle 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, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement d'au moins trois termes de loyer, ce dont la Société bailleresse sera toujours seule 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 oeuvre, sans le consentement exprès et par écrit de la Société bailleresse qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

Tous aménagements, embellissements et améliorations deviendront, en cas de résiliation ou d'expiration du présent bail, la propriété de la Ville de Paris, sans indemnité, à moins que la Société bailleresse ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués, dans leur état primitif, aux frais du preneur.

- 5 - Le preneur devra consulter la Société bailleresse pour connaître la surcharge au mètre carré de plancher, celle-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 de la Société bailleresse, tous travaux de réfection jugés nécessaires par cette dernière.
- 6 - Le preneur devra faire effectuer à ses frais, par les soins de l'entrepreneur de la Société bailleresse, 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 de la Société bailleresse et exécutés obligatoirement par les entreprises de cette dernière. 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 dispositions 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, gêne, trouble, ou 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 toute autre cause.
- 10 - Il ne pourra avoir, dans aucune partie des lieux loués, aucun animal même domestique, sauf autorisation écrite de la Société bailleresse.

4

U

- 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 Ville de Paris ou par la Société bailleresse, 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.
- 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 la Société bailleresse puisse être en aucun cas recherchée à cet égard.
- 15 - Il devra supporter tous les travaux d'entretien ou de grosses réparations et d'améliorations que la SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE jugerait nécessaire 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 à la Société bailleresse.
- 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 de la Société bailleresse.
- 17 - Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de la Bailleresse, 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 ; la Bailleresse pouvant toujours y mettre fin.
- 18 - La sous-location totale ou partielle est interdite. Le preneur s'engage à prévenir la Société bailleresse, au moins un mois à l'avance, en cas de cession du bail ; il indiquera les noms, prénoms, adresse et références de son successeur éventuel, et devra être autorisé par écrit par la Société bailleresse 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 à la Société bailleresse, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire, sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours de la Société bailleresse.

✓

Y

Dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce, autorisée par la Société bailleresse, 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 de la SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE.

19 - Le preneur devra remettre toutes les clefs 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 à la Société bailleresse, sans que cette dernière ait à remplir aucune formalité judiciaire autre qu'une ordonnance de référé et nonobstant toutes offres ultérieures.

La Société bailleresse sera alors autorisée 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 à la Société bailleresse à titre de dommages et intérêt sans préjudice de tous autres supplémentaires que celle-ci pourrait exiger.

Le présent bail pourra également être résilié de plein droit dans les mêmes conditions, si bon semble à la Société bailleresse, en cas :

- 1 - D'inexécution d'une quelconque clause dudit bail ;
- 2 - De faillite ou de liquidation judiciaire ou amiable.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

✓

6

## FRAIS

Les frais de timbres, d'enregistrement et rédaction du présent bail sont à la charge du preneur.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

La SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE, à son siège, à Paris,  
64, rue de Lisbonne.

Et le preneur dans les lieux présentement loués.

Les Tribunaux de Paris sont seuls compétents.

Fait à PARIS, le 12 juillet 2000

en trois exemplaires,  
dont un pour l'enregistrement.

POUR LE BAILLEUR

me

POUR LE PRENEUR



