

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le Cabinet PIERRE BERARD, administrateur de biens, dont le siège social est à Paris 17e, 14 rue du Printemps titulaire de la carte professionnelle n°G3142, représentée par son gérant Monsieur Marc HARARI, agissant en qualité de mandataire de LA SCI AGATHE DELAGE PROPRIETAIRE -----,

Ci-après désignée « Le Bailleur »
d'une part,

LA SARL AXAM RENO RCS en cours représenté par son gérant Monsieur BRAIK RABAH né le 07 03 1964 à AIT ALI OUYHIA(Algérie) de nationalité française domicilié 96 RUE DES HAIES 75020 PARIS -----

Ci-après désigné « Le Preneur »
d'autre part,

CECI EXPOSE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET IL A ETE CONVENU,

ARRETE ET ACCEPTE CE QUI SUIV

Par les présentes, Le Cabinet PIERRE BERARD, es-qualité de mandataire de SCI AGATHE DELAGE donne à bail à loyer à SARL AXAM RENO , , à compter du PREMIER OCTOBRE 2008 pour une période de trois, six ou neuf années entières et consécutives, pour se terminer le 30 SEPTEMBRE 2017, au gré seul du preneur à charge pour lui s'il entend mettre fin au bail à l'issue d'une des périodes triennales d'en informer le bailleur par acte extra-judiciaire, six mois à l'avance, les lieux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un immeuble sis a PARIS 75018 /101bis rue du MONT CENIS , UN LOCAL COMMERCIAL au REZ DE CHAUSSEE de l'entrée de l'immeuble, UNE BOUTIQUE, UNE CAVE EN SOUS SOL/UN CABINET DE TOILETTE SUR COUR INTERIEURE ;...-----

B.R. 4

Tels que lesdits lieux existent et se comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, (le preneur déclarant les bien connaitre)

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'exercice de BUREAU /entreprise Générale de BATIMENT/ELECTRICITE RENOVATION// ---a l'exclusion de tout commerce de NUISANCE ET RESTAURATION-----

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

1/ ETAT DES LIEUX

Il prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans recours contre le bailleur dont il ne pourra exiger aucune réparation pendant la durée du bail. En outre le preneur pourra toujours, s'il l'estime nécessaire faire dresser par huissier, à ses frais, et en convoquant le bailleur, un constat d'état des lieux.

2/ ENTRETIEN – REPARATIONS

Il fera exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques petites ou grosses, sans aucune exception.

L'entretien de toutes les parties vitrées y compris celles servant de toiture – et pour ces dernières leurs supports et accessoires – seront du ressort exclusif du preneur.

Il devra entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rendra les lieux en parfait état de réparations et d'entretien, le bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Il devra en outre avertir le bailleur de tous les désordres survenus dans les lieux loués, lorsqu'il estimera que ceux-ci sont de la responsabilité de tiers, étant précisé que le syndicat des copropriétaires est considéré pour le preneur comme un tiers.

3/ GARNISSEMENT – ACHALANDAGE

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels ou marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et des charges comme de l'exécution des conditions du bail. Il devra tenir les lieux constamment ouverts et achalandés, sauf fermeture d'usage.

R. R. 7

4/ TRANSFORMATIONS

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité résultant d'obligations naturelles légales ou réglementaires, ce qui ne le dispense pas d'en demander au bailleur autorisation de les réaliser dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

5/ CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATIONS

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification ou changement de distribution, démolition, percement de murs ou de cloisons, modification de devanture sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

6/ AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques exécutés par le preneur pendant le cours du bail et même avec l'autorisation du bailleur deviendront dès leur exécution, la propriété de ce dernier sans indemnité à moins qu'il ne préfère que les lieux soient remis en leur état primitif.

7/ TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenable dans les lieux loués et à l'immeuble dont ils dépendent pendant toute la durée du bail : il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée en excédait quarante jours. Il en est de même pour les travaux qui seraient exécutés aux immeubles voisins ou sur la voie publique et pour lesquels le bailleur ne saurait avoir aucune responsabilité ni directe ni indirecte, le preneur ayant à s'en défendre personnellement contre leurs auteurs.

8/ JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement intérieur de l'immeuble ou au règlement de copropriété et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants ; en particulier, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles. En ce domaine, le preneur est entièrement responsable du comportement de son personnel et de sa clientèle.

Il devra également se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc...

LE SOUPIRAIL EN CAVE NE DEVRA A AUCUN MOMENT ETRE OBSTRUE PAR LA DEVANTURE AFIN QUE LA VENTILATION EN CAVE SOIT TOUJOURS RESPECTEE ---

Le preneur reconnaît ne pas avoir droit aux services d'une concierge même s'il en existe une lors de son entrée en jouissance sa suppression en cours de bail ne saurait

entraîner une diminution du prix du loyer. En tout état de cause, le preneur doit faire son affaire personnelle de l'évacuation de ses ordures, résidus ou détritrus.

Il lui est absolument interdit de laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, hall, vestibule, couloir de distribution ou couloir de cave, cour, tous objets ou marchandises. La livraison de ces dernières doit être effectuée uniquement par la rue.

Le preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans autorisation écrite du bailleur et si nécessaire, du syndic de copropriété. Il devra faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des occupants de l'immeuble ou voisins.

9/ ENSEIGNES ET DIVERS

Le preneur ne pourra installer en façade sur la rue ni stores, marquises, auvents, tentes, enseignes en saillies, lumineuses ou non, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur qui ne préjugera en rien des autorisations administratives indispensables. Il devra veiller à leur solidité et les entretenir en bon état, sa responsabilité civile sera engagée à l'exclusion de celle du bailleur du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.

10/ ASSURANCES

Il devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail à une compagnie solvable contre l'incendie et le vol, son mobilier personnel, matériel et marchandises ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins ou de tous autres tiers, le dégât des eaux et tous autres risques, en particulier les risques encourus par attentat, émeute, guerre civile, etc... Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à première réquisition du bailleur. Au cas où les activités du preneur entraîneraient pour l'immeuble entier une surprime d'assurance, celle-ci serait à la charge entière du preneur.

11/ IMPOTS ET DIVERS

Le preneur devra acquitter ponctuellement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il devra également acquitter de la même façon ses quittances d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.. de façon que le bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à leurs sujets.

12/ VISITES DES LIEUX

Il devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, faire les travaux nécessaires chaque fois que le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie des lieux, il devra laisser visiter aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour, de quatorze à dix huit heures, à moins que les parties ne conviennent, amiablement et par écrit, d'autres conditions.

B. R. d

13/ REMISE DES CLES

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire, le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu par la loi et les clauses du bail.

14/ DEMOLITION

Si par cas de force majeure, fortuit ou toute autre cause extérieure au fait ou à la volonté du bailleur, l'immeuble devait être détruit, démoli, ou déclaré insalubre en totalité ou en partie, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur, le preneur renonçant à se prévaloir de l'ART. 1722 du Code Civil.

15/ CESSION – SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois le cas de cession du bail à son successeur dans le fonds de commerce exploité par le titulaire du bail dans les lieux loués et pour la totalité des lieux. En outre, le bailleur sera toujours fondé à refuser la cession du présent bail tant que ne lui auront pas été réglées par le preneur toutes sommes qui pourraient être dues en vertu des présentes.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupants ou non les lieux, à charge pour le preneur lors de la signature de l'acte de cession de fournir au bailleur tous les renseignements lui permettant si nécessaire de mettre en jeu son cautionnement. Ainsi devront être communiqués au bailleur : justificatif nouvelle adresse, justificatif source de revenus, RIB, fiche d'état civil, siège social, etc...

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur. La cession pourra être réalisée par acte sous seing privé avec la participation du conseil du bailleur, celui-ci dûment appelé et un exemplaire de l'acte devant lui être remis sans frais dans les dix jours de la cession.

Le preneur ne pourra se substituer à quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers.

16/ TOLERANCE

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelles que soient sa nature et sa durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur, en vertu du bail, de la loi ou des usages sauf le consentement exprès et par écrit du bailleur.

PRIX

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 5400⁰⁰^E/ **CINQ MILLE QUATRE CENT EURO**// que le preneur s'engage à payer au bailleur ou à son représentant **par MOIS et D AVANCE**, la première fois le 1^{ER} octobre 2008

SOIT LOYER MENSUEL EN PRINCIPAL 450EURO.

Le paiement doit avoir lieu au domicile du bailleur ou de la personne par lui désignée. Le paiement par chèque bancaire ou par virement postal n'est libératoire que lorsque son montant est crédité au compte du bailleur ou de son représentant nonobstant tout envoi de reçu ou quittance.

REVISION

Le prix du loyer ci-dessus fixé sera augmenté conformément à la loi et aux textes réglementaires sur les baux commerciaux en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, notamment au début de chaque période triennale ou tous les trois ans, l'indice de référence ICC 1^{ER} TRIM 2008 1497

A l'occasion de ces révisions triennales, un avenant sera établi dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, de loyers arriérés, de complément de dépôt de garantie, d'intérêts de retard affectant les sommes visées ci-avant ou d'une façon générale de toute somme due par le locataire au bailleur dans le cadre du bail couru ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, contenant mention de la présente clause, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, à l'expiration du délai ci-dessus et même en cas d'offre de paiement, de consignation ou d'exécution ultérieures, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où, malgré ce qui précède, le preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

B. R. f

Dans ce cas, le dépôt de garantie ou une somme équivalente restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice des loyers échus et de plus amples dommages et intérêts.

CLAUSE PENALE

Au cas où le preneur ne paierait pas à un terme convenu l'intégralité du loyer et des charges convenus et que le bailleur serait obligé de procéder au recouvrement par les moyens de sa convenance, acte extra-judiciaire, procédure, société de recouvrement, le montant de la ou des quittances ainsi impayées serait ipso facto majoré de dix pour cent indépendamment de toutes les autres sanctions prévues et de toutes réclamations en dommages et intérêts.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur s'engage à verser au bailleur avec la somme **de 1350^E / MILLE TROIS CENT CINQUANTE EURO / représentant TROIS MOIS, DE LOYER** non producteur d'intérêts

Cette somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés des locaux, défalcation faite de toutes les sommes dont le preneur serait débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur. Ces sommes comprennent le coût des réparations exigibles du preneur, non exécutées par lui à la fin du bail, augmentées éventuellement des honoraires de l'architecte du bailleur.

Ce dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le preneur du paiement du loyer et des charges aux échéances prévues et en particulier s'imputer sur le paiement des derniers loyers à courir en cas de résiliation.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié proportionnellement à celui-ci de façon à toujours être égal à TROIS MOIS de loyer et la différence sera restituée par le bailleur ou acquittée par le preneur avec le premier terme de loyer modifié.

REMBOURSEMENT DES CHARGES

En sus du loyer ci-dessus fixé, le preneur remboursera au bailleur proportionnellement à sa part dans l'immeuble (calculée soit au prorata des loyers, soit conformément aux clés de répartition en vigueur dans l'immeuble ou s'il en est créé un conformément au règlement de copropriété) les charges, prestations, taxes et impôts auxquels sont tenus les locataires, notamment sans que cette énonciation soit limitative : taxes et impôts locaux y compris éventuellement la taxe sur les bureaux,

2.2 2

la totalité de la taxe additionnelle au droit de bail, frais de gardiennage et d'entretien des parties communes, consommation d'eau, chauffage central, petites réparations.

Ce remboursement aura lieu en même temps que le loyer en principal et sera portable de la même façon. Toutefois, pour faciliter les opérations comptables, il pourra être perçu suivant la même périodicité et aux mêmes dates que le loyer en principal un acompte à valoir sur le compte définitif qui sera calculé une fois par an.

Pour la première année, cet acompte est fixé à 348^E/TROIS CENT QUARANTE HUIT EURO(SOIT 29 EURO MENSUEL) non compris la totalité de la taxe additionnelle. Cet acompte pourra être modifié chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente.

FRAIS

Les frais, droit et honoraires du présent acte et ceux de tous les actes qui en seront la suite ou la conséquence notamment des avenants obligatoires en cas de variation du prix du loyer, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

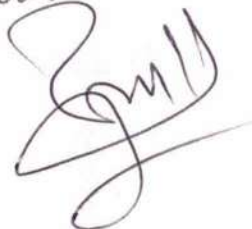
ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- le bailleur dans les bureaux de son gérant, le Cabinet PIERRE BERARD
- le preneur dans les lieux loués.

En cas de litige, les parties déclarent se soumettre à la compétence exclusive du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Fait en trois exemplaires,
A Paris le 24/09/2008



AVENANT A BAIL

Entre les soussignés :

SCI AGATHE DELAGE représentée par Monsieur Clément VIDAL demeurant 58 Boulevard des Batignolles – 75017 PARIS, propriétaire,
Représentée aux présentes par son gérant le Cabinet PIERRE BERARD, 14 Rue du Printemps 75017 PARIS, carte professionnelle G 3142, représentée par Monsieur Marc HARARI, Directeur Général suivant mandat sous seing privé.

ci-après désigné « LE BAILLEUR »
d'une part

SARL AXAM RENO, au capital de 10 000.00 Euros, dont le siège social est à Paris 20^{ème}, 96 rue des Haies, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 429 225 476, représentée par son gérant Monsieur BRAIK RABAH né le 07/03/1964 à AIT ALI OUYHIA (Algérie) de nationalité française.

ci-après désigné « LE PRENEUR »
d'autre part

Il est rappelé ce qui suit :

Par acte SSP en date 24/09/2008, SCI AGATHE DELAGE a fait bail et donné à loyer à compter du 1^{er} octobre 2008, pour TROIS, SIX ou NEUF années entières et consécutives, au gré seul du preneur, à charge pour lui s'il entend mettre fin au bail, à l'une des périodes triennales d'en avertir le bailleur SIX mois à l'avance par acte extra judiciaire, différents locaux sis à 101 BIS RUE DU MONT CENIS 75018 PARIS moyennant un loyer annuel en principal de 5 400.00 € (CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS) et le versement d'un dépôt de garantie de 1 350.00 € (MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS) égal à TROIS mois de loyers.

Par courrier recommandé avec avis de réception en date du 7 octobre 2011 le CABINET PIERRE BERARD, es qualité, a notifié à la SARL AXAM RENO son intention de voir modifier le montant du loyer, à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2011 trois années s'étant écoulées depuis sa précédente fixation.

Ceci exposé, les parties se sont rapprochées et il a été convenu, arrêté et accepté ce qui suit :

LOYER

A compter rétroactivement du **1^{er} octobre 2011** le prix du loyer annuel en principal a été porté à la somme de **CINQ MILLE SIX CENT CINQ EUROS ET CINQUANTE SIX CTS**

$$\frac{5\,400.00\,€ \times 1554}{1497} = 5\,605.56\,€$$

payable par mois d'avance aux époques habituelles de l'année, conformément aux conditions du bail.

DEPOT DE GARANTIE

Afin que le dépôt de garantie reste égal, conformément aux conditions du bail, à TROIS mois de loyer, le preneur a versé préalablement à la signature du présent acte à la Société PIERRE BERARD, es qualité, qui lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 51.39 € (CINQUANTE ET UN EUROS ET TRENTA NEUF CTS)

-DONT QUITTANCE-

qui ajoutée à celle de 1 350.00 € (MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS)
déjà détenue par le bailleur forme un total de 1 401.39 € (MILLE QUATRE CENT UN EUROS ET TRENTA NEUF CTS)

Cette somme ne porte pas intérêt.

CHARGES ET CONDITIONS

Les autres charges et conditions du bail signé le 24 septembre 2008 restent et demeurent inchangées.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur dans les bureaux de son gérant, la Société PIERRE BERARD
- le preneur dans les lieux loués.

En cas de litige, les parties déclarent se soumettre à la compétence exclusive du Tribunal de PARIS

Fait à PARIS, en trois exemplaires,
le