



Annexe n° 3 : baux

BILLARD PASSION

1

BAIL DE NEUF ANS DU 01/12/2012

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue
François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au
capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est
2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

Et

La société BILLARDS PASSION SARL au capital de 7.622 Euro immatriculée au
Registre du commerce et des sociétés de Nanterre et dont le siège social est 2 rue Luigi
Galvani 92160 ANTONY
Représentée par ses cogérants Madame Sandrine BURESI et Monsieur Emmanuel
FRERET

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

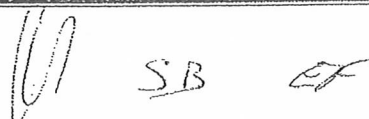
IL EST RAPPELE CE QUI SUI

Le BAILLEUR a fait bail et donné loyer au PRENEUR pour **une durée ferme** de 9
années (Neuf) à compter du 1^{er} juin 2004 des locaux objets du présent bail. Le Preneur a
justifié de la baisse de son activité et du caractère impérieux de réduire ses coûts
d'exploitation, notamment les charges financières relatives au bail. A défaut d'accord du
Bailleur, le Preneur a confirmé son intention de signifier au plus tard le 30 novembre
2012 par acte extra-judiciaire sa décision de quitter les lieux à l'échéance du bail, le 31
mai 2012 ayant trouvé des locaux de surface équivalente dans le bâtiment
immédiatement voisin à l'adresse suivante 5 rue Auguste Fresnel 92160 ANTONY
moyennant un loyer de 47.070 € HT/an et des charges d'un montant de 9.654 € HT/an,
plus le remboursement de la taxe foncière de 4.728 € HT/an, ainsi que le remboursement
de la Taxe sur les Bureaux de 2.434 € HT/an et nécessitant des travaux pour y aménager
une salle de billard pour laquelle le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer de trois
mois.

Aussi, les parties ont décidé de convenir d'un nouveau bail applicable à compter du 1^{er}
décembre 2012, le Preneur renonçant à quitter les lieux et s'engageant pour une
nouvelle période de neuf ans, le Bailleur ayant accepté une diminution du loyer.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour **une
durée ferme à la demande du Preneur** de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} décembre
2012 et prendra donc fin le 30 novembre 2021.



Par dérogation aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura en revanche la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, étant précisé que dans ces cas le locataire ne pourra se voir privé de son droit à indemnité d'éviction selon l'usage de la profession exercée et conformément à l'article L145-14 qui prévoit expressément le versement d'une indemnité d'éviction.

Si le Bailleur entend mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, il devra donné congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée du présent bail, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer, 2 rue Luigi Galvani, rue Auguste Fresnel (sans numéro) ANTONY dans l'immeuble sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY, avec accès indépendant rue Auguste Fresnel au rez-de-chaussée le lot 004-005, d'une surface d'environ 473 m², retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, situé dans l'immeuble conformément au plan annexé.

En outre, le Preneur devient locataire d'un espace en plein air situé à droite de l'immeuble le long du lot 004-005, d'une superficie de 10 m x 4 m, actuellement engazonné que le Preneur prend en l'état.

Le Preneur s'oblige à déposer toutes les autorisations administratives municipales éventuellement nécessaires qu'il s'engage à demander et pour lesquelles le Preneur confirmera par lettre ou formulaire obligatoires aux différentes administrations sollicitées son accord.

Une fois les autorisations obtenues, le Preneur pourra l'aménager en dallant le sol sur chape et en réalisant un système d'évacuation des eaux de ruissellement, pluviales notamment. Le Bailleur autorise le Preneur à exploiter cet espace en plein air avec des tables, des chaises et des parasols, mais en aucun cas à y édifier une véranda ou à couvrir par bâche ou tout système permettant de clore l'espace qui de tout temps devra demeurer en plein air. Le Preneur s'engage irrévocablement à ne pas stocker sur cet espace et plus généralement en toute zone quoique ce soit et à maintenir propre et débarrassé les lieux, à l'exception du mobilier de plein air installé prêt à accueillir la clientèle et non stocké comme rangement.

Handwritten signatures and initials: a stylized 'U' or 'M' signature, followed by 'SB' and 'EF' initials.

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur, salle de billards ouverte au public. Le Preneur s'oblige à justifier au Bailleur de l'obtention des diverses autorisations administratives nécessaires à l'exercice de cette activité. Le Preneur déclare détenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires et prendre en charge exclusive pendant tout le cours du bail l'ensemble des démarches utiles à la poursuite de son activité et les travaux éventuels liés à l'obtention d'autorisations nouvellement requises ou au maintien de celles déjà obtenues, sans pouvoir exiger ou réclamer au Bailleur quelques travaux que ce soit, le Preneur les prenant tous à sa charge financière exclusive.

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :


1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que le Preneur est occupant des lieux depuis le 15 février 1994, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, portes intérieures et extérieures, fenêtres, parquets, moquette, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués, et plus généralement de tout équipement et toute installation dans les lieux loués, le Preneur devant se considérer dans la situation de propriétaire des lieux loués pour tout ce qui concerne les travaux.

2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.

3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure et pourvu qu'il n'empêche pas l'exploitation de l'activité du Preneur.

5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant un montant forfaitaire de charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges comprennent l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes honoraires de gestion et honoraires de syndic, le salaire des personnels éventuellement employés par le Bailleur pour la gestion et l'exploitation de l'immeuble (gardien, hôtesse d'accueil, technicien ou tous autres) ladite énonciation étant seulement énonciative et non pas limitative, et également les travaux de toutes natures en dehors de ceux réalisés dans le lot loué.

 SB EA

6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux (dans le cas où les locaux loués seraient transformés par le Preneur en tout ou partie en locaux à usage de bureaux), taxes sur les locaux commerciaux, toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer dont la récupération auprès du locataire soit possible, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché sur ces sujets et qu'en toute hypothèse, le loyer fixé ci-après soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à sa charge.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

8 - De ne pouvoir établir ni faire établir aucun éventaire, ni étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir, ni dégrader l'environnement.

9 - De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel. A cet effet, il est rappelé que le Preneur dispose d'un accès indépendant pour l'accès de sa clientèle à ses locaux rue Auguste Fresnel Antony et ne peut utiliser de ce fait qu'à titre d'issue de secours ou d'accès secondaire le hall commun 2 rue Luigi Galvani Antony.

10 - De laisser à l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, augmentations, embellissements sans indemnités et en bon état. A moins que les transformations n'aient été autorisées par lui, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

11 - De souscrire tout abonnement au téléphone en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit inquiété à ce sujet.

12 - De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et dans le cas où les locaux loués seraient transformés par le Preneur en tout ou partie en locaux à usage de bureaux de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer, étant ici précisé qu'en l'état actuel, le PRENEUR n'est pas assujéti à la Taxe sur les bureaux exploitant un commerce, et donc aucun remboursement ne lui sera réclamé à ce titre, sauf dans le cas où le Preneur transformerait les locaux loués en bureaux.

U SB EF

A titre indicatif, le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2012 est de 15.137 € HT soit 18.104 € TTC (TVA au taux en vigueur de 19,6%) étant précisé qu'elle était basée sur une surface de 461 m² et que désormais elle sera calculée sur la base de 473 m² et est exigible en septembre de chaque année sur la base de l'avis d'imposition de l'année dont la copie sera fournie par le Bailleur, à titre de justificatif. A titre dérogatoire, le Bailleur autorise le Preneur, qui s'y engage irrévocablement à verser le montant du remboursement de la taxe foncière réclamé par le Bailleur en un maximum de dix mensualités égales à partir d'octobre, chaque année, en même temps que le loyer au plus tard le 15 chaque mois.

A titre d'information la taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 16,71 € par m² au 1^{er} janvier 2012, soit 7.703,31 € HT, plus une taxe forfaitaire sur les aires de stationnement dépendant de l'immeuble, que le locataire soit ou non locataire d'un parking de 68 € HT / lot étant précisé que la taxe sur les bureaux et la taxe sur les aires de stationnement ne sera appelée chaque année que si le Preneur transforme les locaux en bureaux et indépendamment de l'éventuelle transformation des locaux en bureaux, il paiera au Bailleur la taxe sur les aires de stationnement, s'il loue par bail des parkings, donc le 1^{er} mars chaque année et en tout état de cause elle sera appelée sur la base de l'avis d'imposition à la taxe sur les bureaux à la valeur par m² indiquée par le Trésor public et qu'elle est payable en février de chaque année.

13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ASSURANCE :

Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, son matériel, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au bien immobilier, contre l'incendie, les explosions en général et les dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir :

- ses responsabilités en tant que locataire vis-à-vis des tiers et des voisins.
- ses risques locatifs.

Etant précisé ce qui suit :

- Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le locataire en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces, ce qu'il accepte irrévocablement.
- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR en cas de dommages résultants des mêmes événements pouvant être causés aux biens du PRENEUR.

Il est bien entendu que, si des renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, celles des parties seraient automatiquement annulées et les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables. Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou des dites compagnies, confirmant que les dispositions prévues au bail sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

U *SR* *EA*

CESSION :

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans le même commerce, à moins que le PRENEUR puisse faire produire au cessionnaire des garanties suffisantes au bénéfice du BAILLEUR pour l'exécution du bail et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement de loyers que pour l'exécution des conditions du bail pendant la durée du bail de 9 ans au cours duquel est intervenu la cession. Un original enregistré, ou une grosse de la cession du bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Le BAILLEUR ne s'opposera pas à ce que le PRENEUR puisse réclamer à un cessionnaire, trouvé par lui, le remboursement des frais d'aménagement que ledit PRENEUR sera autorisé à faire dans les lieux.

En cas de cession du bail, le BAILLEUR aura un droit de préemption. Le PRENEUR devra notifier son désir de cession, conditions incluses, par lettre recommandée. Le BAILLEUR aura un mois à la date de réception de la notification pour l'exercer. Passé ce délai, le PRENEUR sera libre d'agir.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

SOUS-LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou domicilier tout ou partie des locaux qu'à titre précaire et sous les réserves suivantes :

- La durée de chaque sous-location ne pourra dépasser 23 Mois, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, cet accord ne pouvant être envisagé que dans le cas où il ne sera pas susceptible de conférer aux sous-locataires le bénéfice des dispositions du décret du 30 Septembre 1953.
- Les sous-locataires devront utiliser les lieux en cause à un usage exclusif.
- A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations, les lieux formant dans la commune intention des parties un tout indivisible.
- Le PRENEUR reste directement responsable à l'égard du BAILLEUR de la bonne exécution par les occupants, de toutes les clauses et conditions du bail principal.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **55.200 Euro HT** payable par mois, soit **4.600 Euro HT** par mois. Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard le 15 du mois, par terme à échoir.

U
SB EF

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent loyer est soumis à la TVA actuellement au taux de 19,6%.

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur. Les charges forfaitaires appelées sur les avis d'échéance et payées ne feront l'objet d'aucune régularisation.

La différence entre les charges versées et le décompte de régularisation qu'établira le Bailleur pour sa comptabilité propre et qui ne sera pas fournie au Preneur fera indifféremment le profit ou la perte du Bailleur ou du Preneur.

Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

Le montant de charges forfaitaire payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :

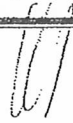
14.640 Euro HT / an soit 1.220 Euro HT / mois et il sera indexé tous les trois ans en même temps que l'indexation du loyer selon les modalités prévues à l'article « Clause d'indexation » en page suivante.

Les charges forfaitaires sont soumises à la TVA au taux actuellement en vigueur de 19,6%.

La quote part de taxe foncière objet du remboursement au Bailleur, la taxe sur les bureaux dans le cas où la demande de remboursement viendrait à s'appliquer ainsi que la taxe sur les aires de stationnement ne sont pas inclus dans le montant de charges forfaitaires et font l'objet d'un appel séparé sur justificatif des avis d'impositions à la Taxe foncière en septembre et des déclarations de la taxe sur les locaux à usage de bureaux et aires de stationnement en février dans le cas, pour ces deux dernières taxes, où le Preneur y serait assujéti soit par suite de la transformation de ses locaux de salle de billard en bureaux ou de location de parking par bail, la taxe sur les aires de stationnement étant appelée dans le cas où le Preneur serait locataire d'emplacements de parkings.

Les demandes de remboursement de taxes foncières, de bureaux et sur les aires de stationnement sont majorées de la TVA actuellement au taux en vigueur de 19,6%.

Dans le cas où le Preneur paierait la taxe foncière en un seul versement en octobre de l'année de la taxe foncière appelée en septembre, le Preneur verserait à compter de

 SB EF

novembre suivant tous les mois une provision sur la taxe foncière égale à 1/10ème de la taxe foncière payée en octobre précédent, et en octobre de l'année suivante, le Bailleur appellerait le solde du par différence entre la taxe foncière de l'année suivante, donc connu à cette date, le bailleur adressant avec l'avis d'échéance, l'avis d'imposition à la taxe foncière de l'année et le décompte de demande de remboursement, le Preneur s'obligeant alors à payer ce solde en même temps que son loyer d'octobre, soit au plus tard le 15 du mois.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et des sommes dues en vertu de la clause pénale figurant au bail ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte judiciaire resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges forfaitaires ci-dessus fixés seront révisés de plein droit tous les trois ans le 1^{er} décembre, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, par abréviation, **ILC**, publié par l'I.N.S.E.E.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 55.200 € hors taxes
- Charges forfaitaires de références : les charges fixées ci-dessus à 14.640 € hors taxes.
- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 107,01 celui du 1^{er} trimestre 2012, étant rappelé que l'indice trimestriel des loyers commerciaux est publié depuis le 1^{er} trimestre 2008 qui constitue la base 100.
- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : l'ILC du 1^{er} trimestre de l'année de la révision.
- La première révision interviendra le 1^{er} décembre 2015.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

~~Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se~~

SB EF

mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Preneur détient au titre du précédent bail à titre de dépôt de garantie un montant de **16.159,60 €**, immédiatement affecté au présent bail.

La somme de 16.159,60 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50% de la somme compensée. En revanche, après deux mois de loyers impayés, le Bailleur pourra imputer sur le dépôt de garantie, les sommes arriérées, le Preneur ayant alors l'obligation de reconstituer à due concurrence le dépôt de garantie ainsi diminué, à l'initiative du Bailleur qui en informera le Preneur, ou l'administrateur judiciaire par l'envoi d'un avis d'échéance ou quittance portant mention de ces écritures de compensation du dépôt de garantie.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

A part cette disposition particulière, le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire.

Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues au titre des loyers charges et taxes.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR au moment de son départ éventuel, étant précisé que le Preneur étant locataire depuis avril 1994, aucun état des lieux d'entrée ne sera effectué, les locaux étant en bon état d'entretien à la date de signature du présent bail.

La forme de l'état des lieux de sortie sera fixé d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.

W SR EF

CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE :

Le Bailleur a accepté la fixation de la valeur du loyer à la suite de négociations entreprises par le Preneur sur la base de l'offre de location pour les locaux mitoyens et également en raison de la demande du Preneur de voir alléger sa charge financière alourdie par suite de la forte augmentation de la Taxe Foncière.

Le Bailleur ayant engagé, à ses frais, un recours administratif qui sera suivi en cas d'échec d'une procédure devant le Tribunal Administratif, en demande de diminution de la Taxe Foncière, il est arrêté et convenu entre les parties que dans le cas où le Bailleur obtiendrait une décision favorable et donc une baisse de la Taxe Foncière, le loyer serait augmenté d'un montant équivalent à la baisse de la Taxe Foncière, le Preneur n'ayant de ce fait pas d'efforts financiers à consentir, maintenant sa charge financière à niveau constant, hormis l'indexation triennale qui sera maintenue. La présente clause de retour à meilleure fortune au bénéfice du Bailleur est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

Dans le cas où le Preneur se verrait rembourser par l'Administration fiscale des sommes au titre de « trop versé » de Taxe Foncière dans le cadre dudit recours, le Bailleur affecterait au crédit du compte du Preneur la quote-part relative au lot objet du présent bail, diminution faite de la partie affectée au réajustement du loyer pour maintenir le cumul loyer, charges et taxes foncières au montant du présent bail hors indexation triennale qui sera maintenue.

CONDITIONS PARTICULIERES :

Les parties se déclarent entièrement remplies de leur droit par la signature du présent bail et renonce à réclamer quelque somme que ce soit au titre du Bail précédent, à l'exception du remboursement de la Taxe foncière 2012 dont le Preneur s'engage irrévocablement à régler le solde restant du sur la base de l'échelonnement en dix mensualités dont deux d'ores et déjà réglées, octobre 2012 et novembre 2012, le présent bail valant transaction au sens de l'article 2044 et suivant du Code civil.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail et pour le BAILLEUR en son siège social.

Fait sur 10 pages (+1 en annexe « descriptif EOL ») en 3 exemplaires à Antony,

le *06 Décembre 2012*

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté".

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

*lu et approuvé
mon père Paul*

*lu et approuvé
Bail accepté*

*lu et approuvé
Bail accepté*

SARL GALVANI SOMMER

Billards Passion

SARL GALVANI SOMMER
2 Rue Luigi GALVANI
92160 Antony
RC NANTERRE D 428 567 721

92160 ANTONY
Tél : 01 45 02 80 02 - Fax 01 45 02 84 86
SIRET 428 567 721 SIRET 428 567 721
Email : Marie.BURNARD@wanadoo.fr

2, rue Luigi Galvani Page 10
92160 ANTONY
T.S. (1 13 66 57 22
RCS. Nante. re B 394 272 504
SIRET 394 272 504 00017

CLIMA'THERM

SELARL DE BOIS HERBAUT
3 AVENUE DE MADRID
92200 NEUILLY SUR SEINE

CLIMATHERM
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

A l'attention de MEDIANA Aziz

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/09/2016 au 30/09/2016
Réf 2241 - GALVANI SOMMER
2 RUE LUIGI GALVANI, 18 AV FRANCOIS SOMME - 92160 ANTONY
Neuilly le 19/08/2016

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le détail de votre avis d'échéance,

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/09/2016	Appel loyer Septembre 2016	1 532,50	
01/09/2016	Appel Provisions / Charges	797,00	
01/09/2016	Appel TVA	465,90	
	Total en Euros	2 795,40	-
	Solde débiteur	2 795,40	

Conformément aux termes de votre bail, le montant de ##### est à nous faire parvenir pour le 10 du mois,
Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

SELARL DE BOIS HERBAUT
Mandataires judiciaires
3, avenue de Madrid
92200 NEUILLY SUR SEINE
RCS NANTERRE 509 736 880

<p align="center">BAIL DE NEUF ANS DU 01/01/2012</p>
--

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

La société CLIMA'THERM SARL au capital de 15.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° RCS 534 664 636, dont le siège social est 18 rue de Lunéville 75019 PARIS et sera transféré dans les lieux objets du présent bail

Représentée par son gérant Monsieur MEDIANA Aziz né le 12 octobre 1990 à MASSY de nationalité française et demeurant 4 square de Grenoble 91300 MASSY Agissant également en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} janvier 2012 et prendra donc fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, devra donné congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée de la présente convention, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY dans l'immeuble sis 18 avenue François Sommer ANTONY, au rez-de-chaussée le lot A06 d'une surface de 52 m² environ, retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé, étant précisé que ce lot supporte une servitude de passage pour permettre l'accès à tout moment à « l'armoire » regroupant toutes les arrivées et les départs des lignes téléphoniques pour l'ensemble immobilier, tant le bâtiment sis 18 avenue François Sommer que celui 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY obligeant irrévocablement le Preneur a donné une clé du lot loué au bailleur qui la remettra au préposé ou à la société en charge de l'entretien de l'immeuble

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :

- 1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués .
- 2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.
- 3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.
- 4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure.
- 5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges telles que l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire de l'hôtesse d'accueil, le salaire du gardien de l'immeuble ladite énonciation étant seulement énonciative et non pas limitative, et également les travaux de toutes natures qui s'avèreraient nécessaires feront l'objet d'une régularisation trimestrielle ou annuelle.
- 6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux, toutes taxes ou contributions

BAILLEUR aura un mois à la date de réception de la notification pour l'exercer. Passé ce délai, le PRENEUR sera libre d'agir.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

SOUS-LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou domicilier tout ou partie des locaux qu'à titre précaire et sous les réserves suivantes :

- La durée de chaque sous-location ne pourra dépasser 23 Mois, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, cet accord ne pouvant être envisagé que dans le cas où il ne sera pas susceptible de conférer aux sous-locataires le bénéfice des dispositions du décret du 30 Septembre 1953. Le Bailleur autorise dès à présent la domiciliation de la société
- Les sous-locataires devront utiliser les lieux en cause à un usage exclusif.
- A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations, les lieux formant dans la commune intention des parties un tout indivisible.
- Le PRENEUR reste directement responsable à l'égard du BAILLEUR de la bonne exécution par les occupants, de toutes les clauses et conditions du bail principal.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **7.176 € HT**.

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard dix jours après réception de l'avis d'échéance, soit jusqu'à la prochaine indexation, **598 € HT par mois**.

Le loyer de janvier 2012 fait l'objet d'une franchise de loyer en raison de la prise de possession des locaux loués en l'état, le Preneur, faisant son affaire personnel de tous travaux en compris la serrurerie de la porte d'entrée du lot, inexistante au jour de la signature du bail.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit le 1^{er} janvier de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'I.N.S.E.E. Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 7.176 € hors taxes et hors charges
 - Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 1.593 celui du 2^{ème} trimestre 2011

- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 2^{ème} trimestre de l'année précédent celle de la révision.

- La première révision interviendra le 1^{er} janvier 2013.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie à verser à la signature du bail est de 2.544 €, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 2.544 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire.

Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.

PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail le Preneur a remis au Bailleur, la somme globale de 4.627,12 € correspondants aux règlements suivants :

-Le loyer février 2012 soit 598 € HT, plus la provision sur charges de 250 € HT, plus la provision d'un douzième de la taxe sur les bureaux de 69 €, plus la provision d'un douzième de la taxe foncière de 133 € plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 205,80 € (base 1.050 € HT) soit **1.255.80 € TTC**

-Le dépôt de garantie : **2.544 €**

-**La taxe sur les bureaux de l'année 2012 : 827,32 €**

CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur Mourad MEDIANA, déclare se porter caution solidaire de la société CLIMA'THERM SARL au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité de gérant de la société CLIMA'THERM.

Par cet engagement de caution solidaire Monsieur Mourad MEDIANA sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société CLIMA'THERM SARL en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait à
le

en 3 exemplaires

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté".

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

lu et approuvé, bail accepté

[Signature]

Signature de la CAUTION précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION

lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail.

**AVENANT N° 4 AU BAIL
DU 01/01/2012**

(2)

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

La société CLIMA'THERM SARL au capital de 15.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° RCS 534 664 636, dont le siège social est 18 avenue François Sommer 92160 ANTONY et sera transféré dans les lieux objets du présent bail

Représentée par son gérant Monsieur MEDIANA Aziz né le 12 octobre 1990 à MASSY de nationalité française et demeurant 4 square de Grenoble 91300 MASSY Agissant également en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommé, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Suite à trois avenants au bail du 01/01/2012, dont le dernier a pris effet le 1^{er} avril 2013 **le Preneur a pris à bail le lot 112-114 de 107 m² environ situé au premier étage dans le bâtiment 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, ainsi que deux emplacements de parking dans le garage fermé numérotés 7 et 8 qu'il a transformé en box à ses frais.**

Une franchise de loyer courant jusqu'au 30 avril 2014 a été maintenue et transférée pour la location du lot 112-114 de 107 m² environ figeant le loyer à son montant du bail d'origine relatif au lot A10A de 89 m² qui a été loué sur la base d'un loyer de 12.282 € HT/an.

Le lot 112-114 de 107 m² environ est loué sur la base d'un loyer de 14.766 € HT/an, soit un supplément de loyer de 2.484 € HT par an, soit 207 € HT par mois qui s'ajouteront au loyer facturé au 1^{er} janvier 2013 de 625,40 € HT/mois suite à l'indexation intervenue le 1^{er} janvier 2013 et compte tenue de la franchise de loyer applicable jusqu'au 1^{er} mai 2014.

Du 1^{er} février 2013 jusqu'au 30 avril 2014, le Preneur verse au Bailleur un loyer de 832,40 € HT/mois hors indexation applicable au 1^{er} janvier 2014, puis le différentiel correspondant au loyer de 12.282 € HT par an indexé au 1^{er} janvier 2014, s'y ajoutera à compter du 1^{er} mai 2014 ainsi que le loyer correspondant aux deux emplacements de parkings transformés en box de 151 € HT/mois, soit 1.812 € HT/an, plus un forfait de charges de 15 € HT/mois soit 180 € HT/ an, soit un loyer mensuel pour les deux emplacements de 302 € HT/ mois soit 3.624 € HT/an plus un forfait de charges de 30 € HT/mois soit 360 € HT/ an.

L'indexation du loyer et des charges ne s'appliquant qu'en cas de hausse de l'indice de référence, celui-ci n'ayant pas augmenté, au 1^{er} mai 2014, la société CLIMATHERM versera donc un loyer mensuel de 1.325,50 € HT soit un loyer annuel de 12.282 € HT pour les bureaux et 3.624 € HT pour les deux parkings transformés en box et au titre de la provision sur charges

La provision sur charges est depuis le 1^{er} février 2013 de 4.920 € HT, soit 410 € HT par mois, à laquelle s'ajoute les charges forfaitaires de 30 € HT / mois (360 € HT/an) des deux emplacements de parkings transformés en box.

Le Bailleur a accordé une franchise de loyer pour les deux emplacements de parking jusqu'au 30 avril 2014, compte tenu des travaux de débarras de l'ensemble du garage accomplis par la société CLIMATHERM.

Le bail prévoit que le dépôt de garantie représente trois mois de loyer et de provision sur charges HT. A cet effet, le loyer étant de 14.766 € HT/an plus 3.624 € HT/an au titre du garage et 4.920 € HT/an de provision sur charges pour les bureaux ainsi qu'un forfait de charges de 360 € HT/an pour le box, soit un total de 23.670 € HT/an, soit 1.972,50 € HT/ mois, le dépôt de garantie que détient le Bailleur est de **5.917,50 €** (3x 1.972,50 €)

Le Preneur a remis une somme de 75 € à titre de caution ayant reçu la clé d'accès à la porte d'accès commune et un émetteur d'ouverture de la porte du local garage.

II A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

A compter du 1^{er} février 2014, la société CLIMATHERM quitte le lot 112-114 de 107 m² environ et loue le lot 100 et 102 A réunis d'une surface de 200 m² environ incluant une quote-part de partie commune au 1^{er} étage du bâtiment 2 rue Luigi Galvani à ANTONY et conserve la location des deux emplacements de stationnement dans le local garage situé au rez-de-chaussée, emplacement numéro 7 et 8 selon plan annexé.

Le loyer s'appliquant à la location du lot 100-102A est de 27.600 € HT /an soit 2.300 € HT / mois et la provision sur charges est de 9.204 € HT/an soit 767 € HT/mois. L'augmentation de loyer par rapport au loyer du lot 112-114 est donc de 12.834 € HT / an soit 1.069,50 € HT/mois (différentiel annuel : 27.600 € - 14.766 €).

Le Bailleur a commandé l'exécution de travaux dans l'ensemble immobilier dont il est propriétaire au 2 rue Luigi Galvani et 18 avenue François Sommer 92160 ANTONY, qui devront être exécutés et achevés au plus tard le 31 mars 2014, pour un montant de 16.042,50 € HT selon devis 2014-01-009 n°001 ci-joint accepté. Le paiement des travaux se fait par compensation avec le surplus de loyer de 1.069,50 € HT par mois, soit l'équivalent de 15 mois de franchise donc d'exonération de paiement du surplus de loyer. Le loyer sera donc payable au montant de 2.300 € HT par mois à compter du 1^{er} mai 2015. En revanche dans le cas où les travaux ne seraient pas achevés le 30 avril 2014, le loyer sera exigible sur la base de 2.300 € HT par mois dès le 1^{er} mai 2014, annulant l'application des conditions de l'avenant précédant.

A compter du 1^{er} février 2014 la provision sur charges sera donc de 767 € HT/mois soit 9.204 € HT/an.

Le report d'application du supplément de loyer relatif au lot 112-114 jusqu'au 1^{er} mai 2014 s'appliquera sans changement, si les travaux ont été réalisés avant le 30 avril 2014, si bien que du 1^{er} février 2014 au 30 avril 2014 le loyer pour les bureaux, lot 100-102 A sera de 832,40 € HT /mois puis du 1^{er} mai 2014 au 30 avril 2015 de 1.230,50 € HT/mois soit un loyer annuel de 14.766 € HT.

Le loyer relatif à chaque emplacement de parking est de 151 € HT/mois, soit 1.812 € HT/an, plus un forfait de charges de 15 € HT/mois soit 180 € HT/ an, soit un loyer mensuel pour les deux emplacements de 302 € HT/ mois soit 3.624 € HT/an plus un forfait de charges de 30 € HT/mois soit 360 € HT/ an

La franchise de loyer pour les deux emplacements de parking jusqu'au 30 avril 2014 est maintenue.

Le loyer global, lot 100-102A de bureaux et parkings 7 et 8 sera donc de 1.532,50 € HT/mois (1.230,50 € +302 €) pour les mois de mai 2014 à avril 2015, les charges de 797 € HT par mois pour les bureaux et les deux parkings 7 et 8 (767 € +30 €).

A compter du 1^{er} mai 2015 le loyer du lot 100-102A s'appliquera soit 27.600 € HT /an soit 2.300 € HT / mois auquel s'ajoutera celui des deux parkings 7et 8 de 302 € HT/ mois soit 3.624 € HT/an, soit un total mensuel de 2.602 € HT étant rappelé que les charges seront de 797 € HT par mois.

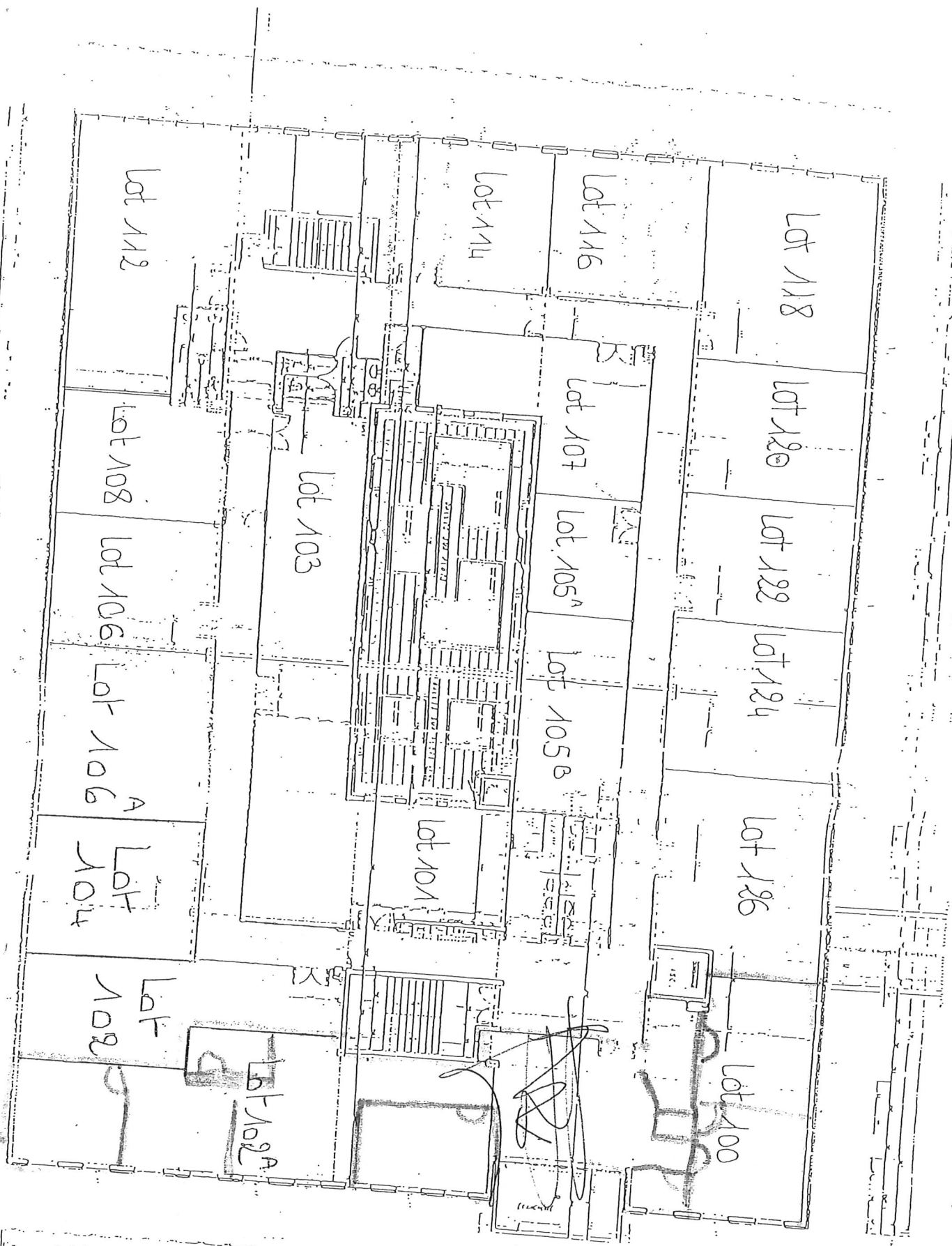
A ce jour, le Bailleur détient à titre de dépôt de garantie la somme de 5.917,50 €. Le Bailleur dispense le Preneur de verser un complément de dépôt de garantie.

Pour le reste l'ensemble des conditions du bail du 01/01/2012, s'applique au présent avenant, notamment les conditions d'indexation annuelle des loyers (bureaux et box), provisions sur charges (bureaux) et forfait de charges (box), résiliation, de clause pénale et tous autres.

Fait à ANTONY le

Le BAILLEUR

Le PRENEUR



ML

1 Page du 15.01.11

**AVENANT N° 2 AU BAIL
DU 01/01/2012**

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

La société CLIMA'THERM SARL au capital de 15.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° RCS 534 664 636, dont le siège social est 18 avenue François Sommer 92160 ANTONY et sera transféré dans les lieux objets du présent bail

Représentée par son gérant Monsieur MEDIANA Aziz né le 12 octobre 1990 à MASSY de nationalité française et demeurant 4 square de Grenoble 91300 MASSY Agissant également en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommé, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} JANVIER 2012 avec faculté de résiliation triennale pour le PRENEUR seul, à charge pour lui de prévenir le BAILLEUR de ses intentions, selon les formes légales, des biens sis dans un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY dans l'immeuble sis 18 avenue François Sommer 92160 ANTONY, au rez-de-chaussée, le lot A06, d'une surface d'environ 52 m², aux conditions financières suivantes :

Loyer : 7.176 € HT par an soit 598 € HT / mois

Provisions sur charges : 3.000 € HT/an soit 250 € HT/ mois

Dépôt de garantie : 2.544 €

Par avenant numéro 1 ayant pris effet le 1^{er} mai 2012, le Preneur a quitté le lot A06 de 52 m² environ et a pris à bail le lot A10A de 89 m² environ situé au premier étage dans le bâtiment 18 avenue François Sommer 92160 ANTONY.

Le lot étant en très mauvais état, le Preneur s'est engagé irrévocablement à faire des travaux de remise en état du lot à ses frais selon le devis n°2012/03/035 de la société ASFA Services à hauteur de 11.903,57 €, les travaux de mise en service des RJ 45 (identification des connectiques, création d'une baie de brassage et raccordement) n'étant pas pris en compte, la société CLIMA'THERM ne souhaitant pas les réaliser.

Aussi, le temps de la réalisation des travaux la société CLIMA'THERM s'est maintenue dans les lieux loués initialement, à savoir le A06, donc pendant les mois de

mai et juin 2012 et a supporté dès le 1^{er} mai le supplément de provision sur charges relatif au lot A10A.

A compter du 1^{er} mai 2012, les conditions financières sont devenues les suivantes :
Supplément de Loyer : 5.106 € HT par an soit 425,50 € HT / mois faisant l'objet d'une franchise de loyer de 2 ans pour amortir les travaux pris en charge par le locataire. Aussi, jusqu'au mois de mai 2014, le locataire paiera le loyer sur la base du bail initial, soit 7.176 € HT par an, soit 598 € HT par mois, puis à compter du 1^{er} mai 2014, 12.282 € HT par an soit 1.023,50 € HT par mois, hors indexation annuelle calculée chaque année à la date anniversaire du bail, le 1^{er} janvier, étant précisé que l'avis d'échéance sur la base du loyer initial a été appelé par avis d'échéance séparé avant la signature du présent bail.

Supplément de provisions sur charges : 2.160 € HT/an soit 180 € HT/ mois, soit un cumul de provisions sur charges dès mai 2012 de 5.160 € HT /an soit 430 € HT/mois (montant du supplément de provisions sur charges de l'avenant au bail ajouté aux provisions sur charge prévues au bail d'origine)

A la signature de l'avenant n°1 la société CLIMATHERM a versé un complément de provisions sur charges pour mai 2012 de 215,28 € TTC (180 € HT + TVA de 35,28 €) et un complément de dépôt de garantie de 1.816,50 €, **dont il résulte que le Bailleur détient actuellement un dépôt de garantie de 4.360,50 €** (2.544 € dépôt de garantie versé à la signature du bail initial + 1.816,50 € à la signature de l'avenant n°1)

Le loyer est indexé annuellement en cas de hausse de l'indice de référence le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (n- 1) par rapport à celui du 2^{ème} trimestre de l'année anté-précédente (n-2) avec comme base l'indice du 2^{ème} trimestre 2011 soit 1.593.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

A compter du 1^{er} février 2013, le Preneur quitte le lot A10A de 89 m² environ et prend à bail le lot 112-114 de 107 m² environ situé au premier étage dans le bâtiment 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY.

La franchise de loyer courant jusqu'au 30 avril 2014 est maintenue et est transférée pour la location du lot 112-114 de 107 m² environ.

Hors franchise de loyer, il est rappelé que le lot A10A de 89 m² a été loué sur la base d'un loyer de 12.282 € HT/an.

Le lot 112-114 de 107 m² environ est loué sur la base d'un loyer de 14.766 € HT/an, soit un supplément de loyer de 2.484 € HT par an, soit 207 € HT par mois qui s'ajouteront au loyer facturé au 1^{er} janvier 2013 de 625,40 € HT/mois suite à l'indexation intervenue le 1^{er} janvier 2013 et compte tenue de la franchise de loyer applicable jusqu'au 1^{er} mai 2014.

Du 1^{er} février 2013 jusqu'au 30 avril 2014, le Preneur versera au Bailleur un loyer de 832,40 € HT/mois hors indexation applicable au 1^{er} janvier 2014, puis la quote part du loyer de 12.282 € HT par an indexé au 1^{er} janvier 2014, s'y ajoutera à compter du 1^{er} mai 2014.

La provision sur charges sera à compter du 1^{er} février 2013 de 4.920 € HT, soit 410 € HT par mois, la base de facturation n'intégrant pas de climatisation, la provision rapportée aux mètres carrés loués est inférieure.

En outre, le Preneur louera à compter du 1^{er} février 2013 un emplacement de stationnement dans le local garage situé au rez-de-chaussée, emplacement numéro 1 situé immédiatement à gauche en entrant dans le garage par la porte de garage. Le loyer relatif à cet emplacement n°1 est de 151 € HT/mois, soit 1.812 € HT/an, plus un forfait de charges de 15 € HT/mois soit 180 € HT/ an.

AMM

Le Preneur, s'engage à transformer cet emplacement de stationnement en box de stockage. A cet effet, il créera un mur d'enceinte et posera une porte de garage. En contrepartie, il s'engage à débarrasser à ses frais exclusifs, l'ensemble du garage, tant le lot loué que l'ensemble de la zone commune ouverte encombrée de déchets, portes, fenêtres, mobiliers et divers objets avant le 28 février 2013.

Au titre des travaux de transformation de son parking en box et de débarras de l'ensemble des locaux à savoir box et zone commune du garage, le Bailleur accorde une franchise de loyer du garage pour les mois de février 2013 à septembre 2013 inclus, le forfait de charges étant payable dès le mois de février 2013.

Le bail prévoit que le dépôt de garantie représente trois mois de loyer et de provision sur charges HT. A cet effet, le loyer étant de 14.766 € HT/an plus 1.812 € HT/an au titre du garage et 4.920 € HT/an de provision sur charges pour les bureaux ainsi qu'un forfait de charges de 180 € HT/an pour le box, soit un total de 21.678 € HT/an, soit 1.806,50 € HT/ mois, le dépôt de garantie doit être de **5.419,50 €** (3x 1.806,50 €)

A ce jour, le Bailleur détient à titre de dépôt de garantie la somme de **4.360,50 €**, le **PRENEUR verse à la signature du présent avenant numéro 2 la somme de 1.059 €** (5.419,50 €- 4.360,50 €).

Le Preneur verse également à la signature du présent avenant :

-le loyer de février 2013 de **1.503,85 €** (832,40 € HT de loyer +410 € HT de provisions sur charges + 15 € HT de forfait de charges boxes + 246,45 € de TVA (base 1.257,40 € HT)

-Et **2.287,51 € TTC** à titre de taxe sur les bureaux et sur les aires de stationnement respectivement 1.870,36 € HT de taxe sur les bureaux (17,48 € HT /m²/an) pour 107 m² plus la somme forfaitaire de 68,5 € HT /an de taxe sur les aires de stationnement – 26,22 € HT de quote part du différentiel de surface sur le mois de janvier 2013 ((107m²- 89m²) x 17,48 /12) et 374,87 € de TVA (base 1.912,64 € HT).

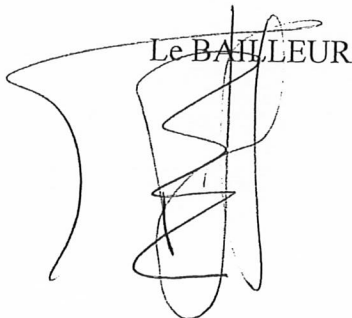
Soit un total de **4.850,36 €**.

Contre la remise d'une clé d'accès à la porte d'accès commune et de remise d'une émetteur d'ouverture de la porte du local garage, le Preneur, remettra une somme de **75 €** à titre de caution.

Pour le reste l'ensemble des conditions du bail du 01/01/2012, s'applique au présent avenant, notamment les conditions d'indexation annuelle des loyers (bureaux et box), provisions sur charges (bureaux) et forfait de charges (box), résiliation, de clause pénale et tous autres.

Fait à ANTONY le 13/02/2013

Le BAILLEUR



Le PRENEUR

CLIMATHERM
18 Avenue François Sommier - 92160 Antony
S.A.R.L. au capital de 15000 Euros
Siret : 534 564 600 22 - APE 4322A
N° CEZ 118 77 534 664 636
Tél. : 01 41 13 03 14 - Fax : 01 41 13 03 14
E-mail : contact@climatherm.com

**AVENANT N° 3 AU BAIL
DU 01/01/2012**

Entre les Soussignés

La société,

Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

La société CLIMA'THERM SARL au capital de 15.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° RCS 534 664 636, dont le siège social est 18 avenue François Sommer 92160 ANTONY et sera transféré dans les lieux objets du présent bail

Représentée par son gérant Monsieur MEDIANA Aziz né le 12 octobre 1990 à MASSY de nationalité française et demeurant 4 square de Grenoble 91300 MASSY Agissant également en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommé, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Un avenant n°2 a été signé le 13/02/2013, prenant effet à compter du 1^{er} février 2013. **Le Preneur a quitté le lot A10A de 89 m² environ et a pris à bail le lot 112-114 de 107 m² environ situé au premier étage dans le bâtiment 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, ainsi qu'un emplacement de parking à transformer en box aux frais de la société CLIMATHERM. Cette location de parking ne s'est pas faite.**

La franchise de loyer courant jusqu'au 30 avril 2014 a été maintenue et transférée pour la location du lot 112-114 de 107 m² environ.

Hors franchise de loyer, il est rappelé que le lot A10A de 89 m² a été loué sur la base d'un loyer de 12.282 € HT/an.

Le lot 112-114 de 107 m² environ est loué sur la base d'un loyer de 14.766 € HT/an, soit un supplément de loyer de 2.484 € HT par an, soit 207 € HT par mois qui s'ajouteront au loyer facturé au 1^{er} janvier 2013 de 625,40 € HT/mois suite à l'indexation intervenue le 1^{er} janvier 2013 et compte tenue de la franchise de loyer applicable jusqu'au 1^{er} mai 2014.

Du 1^{er} février 2013 jusqu'au 30 avril 2014, le Preneur versera au Bailleur un loyer de 832,40 € HT/mois hors indexation applicable au 1^{er} janvier 2014, puis la quote part du loyer de 12.282 € HT par an indexé au 1^{er} janvier 2014, s'y ajoutera à compter du 1^{er} mai 2014.

La provision sur charges sera à compter du 1^{er} février 2013 de 4.920 € HT, soit 410 € HT par mois, la base de facturation n'intégrant pas de climatisation, la provision rapportée aux mètres carrés loués est inférieure.

Le bail prévoyant que le dépôt de garantie représente trois mois de loyer et de provision sur charges HT. A cet effet, le loyer étant de 14.766 € HT/an plus 1.812 € HT/an au titre du garage, finalement non pris en location et 4.920 € HT/an de provision sur charges pour les bureaux ainsi qu'un forfait de charges de 180 € HT/an pour le box non loué, soit un total de 21.678 € HT/an, soit 1.806,50 € HT/ mois, le dépôt de garantie devait être de **5.419,50 €** (3x 1.806,50 €)

Le Bailleur détenant à titre de dépôt de garantie la somme de **4.360,50 €**, le **PRENEUR a versé à la signature de l'avenant numéro 2 la somme de 1.059 €** (5.419,50 €- 4.360,50 €).

Le Preneur a versé également à la signature de l'avenant n°2 :

-le loyer de février 2013 de 1.503,85 € (832,40 € HT de loyer +410 € HT de provisions sur charges + 15 € HT de forfait de charges boxes + 246,45 € de TVA (base 1.257,40 € HT)

-Et 2.287,51 € TTC à titre de taxe sur les bureaux et sur les aires de stationnement respectivement 1.870,36 € HT de taxe sur les bureaux (17,48 € HT /m²/an) pour 107 m² plus la somme forfaitaire de 68,50 € HT /an de taxe sur les aires de stationnement – 26,22 € HT de quote part du différentiel de surface sur le mois de janvier 2013 ((107m²- 89m²) x 17,48 /12) et 374,87 € de TVA (base 1.912,64 € HT), somme non entièrement soldée à ce jour, une somme de 925,36 € restant due.

Soit un total de **4.850,36 €**.

Le Preneur a remis une somme de 75 € à titre de caution ayant reçu la clé d'accès à la porte d'accès commune et un émetteur d'ouverture de la porte du local garage.

II A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

A compter du 1^{er} avril 2013, la société CLIMATHERM loue deux emplacements de stationnement dans le local garage situé au rez-de-chaussée, emplacement numéro 7 et 8 selon plan annexé.

Le loyer relatif à chaque emplacement est de 151 € HT/mois, soit 1.812 € HT/an, plus un forfait de charges de 15 € HT/mois soit 180 € HT/ an, soit un loyer mensuel pour les deux emplacements de 302 € HT/ mois soit 3.624 € HT/an plus un forfait de charges de 30 € HT/mois soit 360 € HT/ an

Le Preneur a débarrassé à ses frais exclusifs, l'ensemble du garage, tant les lots loués que l'ensemble de la zone commune ouverte encombrée de déchets, portes, fenêtres, mobiliers et divers objets avant la signature du présent avenant.

A ce titre, le Bailleur accorde une franchise de loyer pour les deux emplacements de parking jusqu'au 30 avril 2014.

Le bail prévoit que le dépôt de garantie représente trois mois de loyer et de provision sur charges HT. A cet effet, le loyer étant de 14.766 € HT/an plus 3.624 € HT/an au titre du garage et 4.920 € HT/an de provision sur charges pour les bureaux ainsi qu'un forfait de charges de 360 € HT/an pour le box, soit un total de 23.670 € HT/an, soit 1.972,50 € HT/ mois, le dépôt de garantie doit être de **5.917,50 €** (3x 1.972,50 €)

A ce jour, le Bailleur détient à titre de dépôt de garantie la somme de **5.419,50 €**, le **PRENEUR verse à la signature du présent avenant numéro 3 la somme de 498 €** (5.917,50 €- 5.419,50 €).

Les 15 € HT de forfait de charges versés en février, mars, avril et mai 2012 restent acquis au Bailleur pour couvrir les frais d'établissement du présent avenant.

Pour le reste l'ensemble des conditions du bail du 01/01/2012, s'applique au présent avenant, notamment les conditions d'indexation annuelle des loyers (bureaux et box), provisions sur charges (bureaux) et forfait de charges (box), résiliation, de clause pénale et tous autres.

Fait à ANTONY le

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

**ANTILOPE
TRANSPORTS EXPRESS
(ATE)**

SELARL DE BOIS HERBAUT
3 AVENUE DE MADRID
92200 NEUILLY SUR SEINE

ATE
18 AVENUE FRANCOIS SOMMER
92160 ANTONY

A l'attention de Mme HANNAI Sylvie

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/09/2016 au 30/09/2016
Réf 2241 - GALVANI SOMMER
2 RUE LUIGI GALVANI, 18 AV FRANCOIS SOMME - 92160 ANTONY
Neuilly le 19/08/2016

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le détail de votre avis d'échéance,

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/09/2016	Appel loyer Septembre 2016	310,50	
01/09/2016	Appel Provisions / Charges	108,00	
01/09/2016	Appel TVA	83,70	
	Total en Euros	502,20	-
	Solde débiteur	502,20	

Conformément aux termes de votre bail, le montant de 502,20 € est à nous faire parvenir pour le 10 du mois,
Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

SELARL DE BOIS - HERBAUT
Mandataires judiciaires
3, avenue de Madrid
92200 NEUILLY SUR SEINE
RCS NANTERRE 609 796 890

1

BAIL DE COURTE DUREE inférieure à 3 ans (précaire) à compter du 01/04/2015

Entre les Soussignés

La société,

Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

Madame Sylvie MAHE épouse HANNAI née le 02/12/1972, à BOURG LA REINE de nationalité française, demeurant au 6 allée des Primevères 91370 VERRIERES LE BUISSON agissant en sa qualité d'associé et Présidente pour le compte de la société ANTILOPE TRANSPORTS EXPRESS (A.T.E) société par actions simplifiée en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés de NANTERRE, dont le siège social sera 18 avenue François Sommer 92160 ANTONY dans l'ensemble immobilier objets du présent bail, étant précisé que Madame Sylvie MAHE épouse HANNAI agit également de caution solidaire dès lors que la société sera immatriculée et donc titulaire du présent bail.

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée ferme de 12 mois fermes sans faculté de résiliation avant ce terme de douze mois à compter du 01/04/2015 et prendra donc fin au plus tard le 31/03/2016.

Le Preneur pourra avec un préavis de deux mois demander au Bailleur la prorogation du présent bail pour une autre durée de six mois ou plus, étant noté qu'au-delà d'une durée d'occupation de 3 ans, le Présent bail sera soumis aux dispositions des articles L145 du Code de Commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée de la présente convention, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY dans le bâtiment B, au 1^{er} étage le lot 102 B d'une surface de 27 m² environ, retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :

1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués et sans qu'il ne soit des travaux relevant des articles 605 et 606 du Code civil, ces derniers restant à la charge du Bailleur .

2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.

3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure.

5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges telles que l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire de l'hôtesse d'accueil, le salaire du gardien de l'immeuble ladite énonciation étant seulement énonciative et non pas limitative, et également les travaux de toutes natures qui s'avèreraient nécessaires feront l'objet d'une régularisation trimestrielle ou annuelle des travaux relevant des articles 605 et 606 du Code civil, ces derniers restant à la charge du Bailleur.

6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux, toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer dont la récupération auprès du locataire soit possible, honoraires de gestion et de Syndic, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché sur ces sujets et qu'en toute hypothèse, le loyer fixé ci-après soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à sa charge.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

8 - De ne pouvoir établir ni faire établir aucun éventaire, ni étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir, ni dégrader l'environnement.

9 - De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel.

10 - De laisser à l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, augmentations, embellissements sans indemnités et en bon état. A moins que les transformations n'aient été autorisées par lui, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

11 - De souscrire tout abonnement au téléphone en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit inquiété à ce sujet.

12 - De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes qui viendraient s'ajouter ou se substituer, relatives aux locaux loués.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2014 est de 918 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 20% de 183,60 € soit 1.101,60 € TTC selon la répartition établie par le Bailleur et irrévocablement acceptée par le Preneur, à savoir surface du lot loué par rapport à la surface totale louable et est en payable chaque année à première demande du bailleur qui fournira outre le décompte établi par ses soins, l'avis d'imposition de l'année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,18 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2014, soit 463,86 € HT, plus TVA au taux de 20% de 92,77 € soit 556,63 € TTC et sera appelée chaque année sur la base du décompte adressé par le Bailleur basé sur la

valeur de la taxe bureau exprimée en euro par m², valeur figurant sur le formulaire de la déclaration d'imposition à la taxe sur les bureaux n°6705K fourni par le Trésor public et est payable chaque année à première demande du Bailleur.

La taxe sur les aires de stationnement, liée à la taxe sur les bureaux, indépendamment du fait que le locataire dispose ou non d'un parking est de 67,30 € HT/an, majoré de 13,46 € de TVA, soit 80,76 € TTC payable en février de chaque année pour chaque emplacement de parking. Pour l'année 2015, le Preneur paiera à la signature du bail.

Pour l'année 2015, les deux taxes sont calculée sur un prorata temporis de 9 mois.

13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ASSURANCE :

Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, son matériel, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au bien immobilier, contre l'incendie, les explosions en général et les dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir :

- ses responsabilités en tant que locataire vis-à-vis des tiers et des voisins.
- ses risques locatifs

étant précisé ce qui suit :

- Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le locataire en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces, ce qu'il accepte irrévocablement.

- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR en cas de dommages résultants des mêmes évènements pouvant être causés aux biens du PRENEUR.

Il est bien entendu que, si des renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, celles des parties seraient automatiquement annulées et les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables. Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou desdites compagnies, confirmant que les dispositions prévues au bail sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

CESSION :

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans le même commerce, à moins que le PRENEUR puisse faire produire au cessionnaire des garanties suffisantes au bénéfice du BAILLEUR pour l'exécution du bail et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement de loyers que pour l'exécution des conditions du bail pendant la durée du bail au cours duquel est intervenu la cession. Un original enregistré, ou une grosse de la cession du bail devra

être remise au BAILLEUR, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Le BAILLEUR ne s'opposera pas à ce que le PRENEUR puisse réclamer à un cessionnaire, trouvé par lui, le remboursement des frais d'aménagement que ledit PRENEUR sera autorisé à faire dans les lieux.

En cas de cession du bail, le BAILLEUR aura un droit de préemption. Le PRENEUR devra notifier son désir de cession, conditions incluses, par lettre recommandée. Le BAILLEUR aura un mois à la date de réception de la notification pour l'exercer. Passé ce délai, le PRENEUR sera libre d'agir.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

SOUS-LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou domicilier tout ou partie des locaux qu'à titre précaire et sous les réserves suivantes :

- La durée de chaque sous-location ne pourra dépasser la durée du présent bail restant à courir et en tout état de cause, la sous location ne pourra jamais excéder 23 Mois, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, cet accord ne pouvant être envisagé que dans le cas où il ne sera pas susceptible de conférer aux sous-locataires le bénéfice des dispositions du décret du 30 Septembre 1953.
- Les sous-locataires devront utiliser les lieux en cause à un usage exclusif.
- A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations, les lieux formant dans la commune intention des parties un tout indivisible.
- Le PRENEUR reste directement responsable à l'égard du BAILLEUR de la bonne exécution par les occupants, de toutes les clauses et conditions du bail principal.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **3.726 €**.

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard dix jours après réception de l'avis d'échéance, soit jusqu'à la prochaine indexation, **310,50 € HT par mois**.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et

charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent loyer est soumis à la TVA actuellement au taux de 20%.

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur. Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

La provision sur charges annuelle payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :

1.296 Euro HT / an soit 108 Euro HT / mois.

La répartition des charges est basée sur le nombre de m² loués.

La répartition des charges est basée sur un décompte établi par le Bailleur imputant toutes les dépenses de l'ensemble immobilier, bâtiment 2 rue Luigi Galvani et 18 avenue François Sommer, sur la base des m² loués par le Preneur par rapport au total des mètres louables, donnée variable en fonction de l'occupation des lots libres d'une période de référence « trimestrielle » ou annuelle » à l'autre.

TAXES FONCIERES ET BUREAUX:

La taxe sur les bureaux et taxe sur les aires de stationnement ainsi que la taxe foncière ne sont pas inclus dans le montant de la provision sur charges évoqués ci dessus et font l'objet d'un appel séparé, au choix du bailleur, soit par 12^{ème} d'avance, payable mensuellement en même temps que le loyer et la provision sur charges, soit en un appel unique de remboursement des taxes majorés de la TVA au taux en vigueur.

Pour régulariser le décompte des taxes foncières, bureaux et aires de stationnement le bailleur fournira au Preneur un justificatif des avis d'impositions à la Taxe foncière en septembre et des déclarations de la taxe sur les locaux à usage de bureaux et aires de stationnement en février de chaque année, étant convenu irrévocablement que le montant de la provision mensuelle sur taxe foncière et taxe bureau et aire de stationnement sera réajustée sur la base d'un douzième du montant de la taxe de l'année en cours, donc variera chaque année en mars et en octobre chaque année.

Si le Bailleur fait le choix de l'appel unique au montant réel, il le fera en septembre de chaque année pour la taxe foncière et en février de chaque année pour la taxe sur les bureaux.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et des sommes dues en vertu de la clause pénale figurant au bail ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une

n.s. M

mise en demeure adressée par acte judiciaire resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges ci-dessus fixés seront révisés de plein droit le 1^{er} avril de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice Trimestriels des Loyers Commerciaux (ILC). Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 3.726 € hors taxes et 1.296 € HT provisions sur charges annuelles de référence
- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 108,47 celui du 4^{ème} trimestre 2014, publié le 15/03/2015
- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 4^{ème} trimestre de l'année de la révision.
- La première révision interviendra le 1^{er} avril 2016

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.


Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie à verser à la signature du bail est de 1.255,50 €, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

N.S.



La somme de 1.255,50 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire. Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel. La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.

PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail le Preneur verse au Bailleur, par virement, la somme globale de 2.235,74 € correspondants aux règlements suivants :

- Le loyer d'avril 2015 soit 310,50 € HT, plus la provision sur charges de 108 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 83,70 € (base 418,50 € HT) soit **502,20 € TTC**
- Le dépôt de garantie : **1.255,50 €**
- **La taxe sur les bureaux et aires de stationnement au prorata temporis de 9 mois en 2015 soit 398,37 € HT (531,16 € /12x 9) majoré de la TVA au taux de 20% soit 79,67 € soit **478,04 € TTC****

CAUTION SOLIDAIRE

Madame Sylvie MAHE épouse HANNAI née le 02/12/1972, à BOURG LA REINE de nationalité française, demeurant au 6 allée des Primevères 91370 VERRIERES LE BUISSON, déclare se porter caution solidaire de la société ANTILOPE TRANSPORTS EXPRESS (A.T.E) au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité d'associé fondateur et gérante de la société ANTILOPE TRANSPORTS EXPRESS (A.T.E).

Par cet engagement de Madame Sylvie MAHE épouse HANNAI née le 02/12/1972, à BOURG LA REINE de nationalité française, demeurant au 6 allée des Primevères 91370 VERRIERES LE BUISSON sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société ANTILOPE TRANSPORTS EXPRESS (A.T.E) en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait sur 9 pages et 1 annexe (plan étage bureau) à Antony
le 27 mars 2015 en 3 exemplaires

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté".

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Signature de la CAUTION précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION

MAHE épouse HANNAI Sylvie

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

**SOLUTIONS
TECHNIQUES
D'INGENIERIE**

SELARL DE BOIS HERBAUT
3 AVENUE DE MADRID
92200 NEUILLY SUR SEINE

STI SOLUTIONS TECHNIQUES D INGENIERIE
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

A l'attention de M.DIAS MIGUEL Antonio

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/09/2016 au 30/09/2016
Réf 2241 - GALVANI SOMMER
2 RUE LUIGI GALVANI, 18 AV FRANCOIS SOMME - 92160 ANTONY
Neuilly le 19/08/2016

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le détail de votre avis d'échéance,

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/09/2016	Appel loyer Septembre 2016	529,00	
01/09/2016	Appel Provisions / Charges	190,00	
01/09/2016	Appel TVA	143,80	
	Total en Euros	862,80	-
	Solde débiteur	862,80	

Conformément aux termes de votre bail, le montant de 862,80 € est à nous faire parvenir pour le 10 du mois,
Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

SELARL DE BOIS - HERBAUT
Mandataires judiciaires
3, avenue de Madrid
92200 NEUILLY SUR SEINE
RCS NANTERRE 509 736 880

BAIL DE NEUF ANS

Entre les Soussignés

La société,

Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

La société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI, au capital de 10.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° RCS 789 843 208, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Représentée par son gérant Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1984 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON
Agissant également en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} février 2013 et prendra donc fin au plus tard le 31 janvier 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée de la présente convention, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY au premier étage, le **lot 106 B d'une surface de 31 m² environ**, retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé et une place de parking en plein air n°38

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :

- 1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués .
- 2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.
- 3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.
- 4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure.
- 5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges telles que l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire de l'hôtesse d'accueil, le salaire du gardien de l'immeuble ladite énonciation étant seulement énonciative et non pas limitative, et également les travaux de toutes natures qui s'avèreraient nécessaires feront l'objet d'une régularisation trimestrielle ou annuelle.
- 6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux, toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer dont la récupération auprès du locataire soit possible, honoraires de gestion et de Syndic, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché sur ces sujets et qu'en toute hypothèse, le loyer fixé ci-après soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à sa

charge.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

8 - De ne pouvoir établir ni faire établir aucun éventaire, ni étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir, ni dégrader l'environnement.

9 - De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel.

10 - De laisser à l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, augmentations, embellissements sans indemnités et en bon état. A moins que les transformations n'aient été autorisées par lui, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

11 - De souscrire tout abonnement au téléphone en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit inquiété à ce sujet.

12 - De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes notamment la taxe sur les aires de stationnement ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2012 est de 1.018 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 19,6% de 199,53 € soit 1.217,53 € TTC selon la répartition établie par le Bailleur et irrévocablement acceptée par le Preneur, à savoir surface du lot loué par rapport à la surface totale louable et est en payable en septembre de chaque année, le bailleur fournira outre le décompte établi par ses soins, l'avis d'imposition de l'année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,48 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2013, soit 541,88 € HT, plus TVA au taux de 19,6% de 106,21 € soit 648,09 € TTC et sera appelée chaque année sur la base du décompte adressé par le Bailleur basé sur la valeur de la taxe bureau exprimée en euro par m², valeur figurant sur le formulaire de la déclaration d'imposition à la taxe sur les bureaux n°6705K fourni par le Trésor public et est payable en février de chaque année.

La taxe sur les aires de stationnement, lié à la taxe sur les bureaux, indépendamment du fait que le locataire dispose ou non d'un parking est de 68,50 € HT/an, majoré de 13,43 € de TVA, soit 81,93 € TTC payable en février de chaque année.

13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ASSURANCE :

Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, son matériel, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au bien immobilier, contre l'incendie, les explosions en général et les dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir :

- ses responsabilités en tant que locataire vis-à-vis des tiers et des voisins.
- ses risques locatif

étant précisé ce qui suit :

- Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le locataire en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces, ce qu'il accepte irrévocablement.

- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR en cas de dommages résultants des mêmes événements pouvant être causés aux biens du PRENEUR.

Il est bien entendu que, si des renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, celles des parties seraient automatiquement annulées et les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables. Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou desdites compagnies, confirmant que les dispositions prévues au bail sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

CESSION :

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans le même commerce, à moins que le PRENEUR puisse faire produire au cessionnaire des garanties suffisantes au bénéfice du BAILLEUR pour l'exécution du bail et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement de loyers que pour l'exécution des conditions du bail pendant la durée du bail au cours duquel est intervenu la cession. Un original enregistré, ou une grosse de la cession du bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Le BAILLEUR ne s'opposera pas à ce que le PRENEUR puisse réclamer à un cessionnaire, trouvé par lui, le remboursement des frais d'aménagement que ledit PRENEUR sera autorisé à faire dans les lieux.

En cas de cession du bail, le BAILLEUR aura un droit de préemption. Le PRENEUR devra notifier son désir de cession, conditions incluses, par lettre recommandée. Le BAILLEUR aura un mois à la date de réception de la notification pour l'exercer. Passé

ce délai, le PRENEUR sera libre d'agir.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

SOUS-LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou domicilier tout ou partie des locaux qu'à titre précaire et sous les réserves suivantes :

- La durée de chaque sous-location ne pourra dépasser la durée du présent bail restant à courir et en tout état de cause, la sous location ne pourra jamais excéder 23 Mois, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, cet accord ne pouvant être envisagé que dans le cas où il ne sera pas susceptible de conférer aux sous-locataires le bénéfice des dispositions du décret du 30 Septembre 1953.
- Les sous-locataires devront utiliser les lieux en cause à un usage exclusif.
- A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations, les lieux formant dans la commune intention des parties un tout indivisible.
- Le PRENEUR reste directement responsable à l'égard du BAILLEUR de la bonne exécution par les occupants, de toutes les clauses et conditions du bail principal.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer **annuel** hors taxes et hors charges pour les bureaux de **4.554 € HT** soit **379,50 € HT/ mois** et pour les parkings de **732 € HT** soit **61 € HT/ mois**

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard dix jours après réception de l'avis d'échéance, soit jusqu'à la prochaine indexation, **440,50 € HT par mois**.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

AD

Le présent loyer est soumis à la TVA actuellement au taux de 19,6%.

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur. Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

La provision sur charges annuelle payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :
1.518 Euro HT / an soit 126,50 Euro HT / mois.

La répartition des charges est basée sur le nombre de m² loués.

La répartition des charges est basée sur un décompte établi par le Bailleur imputant toutes les dépenses de l'ensemble immobilier, bâtiment 2 rue Luigi Galvani et 18 avenue François Sommer, sur la base des m² loués par le Preneur par rapport au total des mètres louables, donnée variable en fonction de l'occupation des lots libres d'une période de référence « trimestrielle » ou annuelle » à l'autre.

TAXES FONCIERES ET BUREAUX ET STATIONNEMENT:

La taxe sur les bureaux et sur les aires de stationnement ainsi que la taxe foncière ne sont pas inclus dans le montant de la provision sur charges évoqués ci dessus et font l'objet d'un appel séparé, au choix du bailleur, soit par 12^{ème} d'avance, payable mensuellement en même temps que le loyer et la provision sur charges.

Pour régulariser le décompte des taxes foncières et bureaux et stationnement, le bailleur fournira au Preneur un justificatif des avis d'impositions à la Taxe foncière en septembre et des déclarations de la taxe sur les locaux à usage de bureaux et taxes de stationnement en février de chaque année, étant convenu irrévocablement que le montant de la provision mensuelle sur taxe foncière et taxe bureau sera réajustée sur la base d'un douzième du montant de la taxe de l'année en cours, donc variera chaque année en mars et en octobre chaque année.

Si le Bailleur fait le choix de l'appel unique au montant réel, il le fera en septembre de chaque année pour la taxe foncière et en février de chaque année pour la taxe sur les bureaux et aires de stationnement.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et des sommes dues en vertu de la clause pénale figurant au bail ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte judiciaire resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion

du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges ci-dessus fixés seront révisés de plein droit le 1^{er} février de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'I.N.S.E.E. Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 5.286 € hors taxes et provisions sur charges annuelles de référence 1.518 € HT
- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 1648 celui du 3^{ème} trimestre 2012, publié le 06/01/2013
- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 3^{ème} trimestre de l'année de la révision.
- La première révision interviendra le 1^{er} février 2014.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie à verser à la signature du bail est de **1.701 €**, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 1.701 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire. Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.

PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail le Preneur verse au Bailleur, par virement contre justificatif, la somme globale de 3.109,05 € correspondants aux règlements suivants :

-Le loyer de février 2013 soit 379,50 € HT pour les bureaux, 61 € HT pour le parking, plus la provision sur charges de 126,50 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 111,13 € (base 567 € HT) soit **678,13 € TTC**

-Le dépôt de garantie : **1.701 €**

-**La taxe sur les bureaux de l'année 2013** : 17,48 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2013, soit 541,88 € HT, plus TVA au taux de 19,6% de 106,21 € soit **648,09 € TTC**

-**La taxe sur les aires de stationnement 2013** : 68,50 € HT/an, majoré de 13,43 € de TVA, soit **81,93 € TTC**

CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1994 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON, déclare se porter caution solidaire de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité de gérant de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI ;

Par cet engagement de caution Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1994 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON,, sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait à *ANTONY*
le *1/2/2013*

en 3 exemplaires

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté".

u
Lu et approuvé, Bail Accepté
Le BAILLEUR

Lu et approuvé, bail accepté
Le PRENEUR

Signature de la CAUTION précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION

Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail.

[Signature]

**AVENANT N° 1 AU BAIL
DU 01/02/2013**

Entre les Soussignés,

La société,

Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

La société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI, au capital de 10.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° RCS 789 843 208, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Représentée par son gérant Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1984 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON Agissant également en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR a fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} FEVRIER 2013 avec faculté de résiliation triennale pour le PRENEUR seul à charge pour lui de prévenir le BAILLEUR de ses intentions, selon les formes légales, des biens sis dans un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY dans l'immeuble sis 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, au premier étage, le lot 106B d'une surface de 31 m² environ, retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, et un parking en plein air n° 38 aux conditions financières suivantes :


Loyer : **4.554 € HT** soit **379,50 € HT/ mois** et pour les parkings de **732 € HT** soit **61 € HT/ mois** **SOIT 440,50 € HT/mois**

Provisions sur charges : **1.518 Euro HT / an** soit **126,50 Euro HT / mois**.

Dépôt de garantie : 1.701 €

Le loyer est indexé annuellement en cas de hausse de l'indice de référence le 1^{er} février de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, du 3^{ème} trimestre de l'année précédente (n-1) par rapport à celui du 3^{ème} trimestre de l'année antérieure (n-2) avec comme base l'indice du 3^{ème} trimestre 2012 soit 1.648

Lors de la signature du bail, Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1994 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON, déclare se porter caution solidaire de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en

AD 

qualité de gérant de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI ;

Par cet engagement de caution Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1994 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON,, sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

A compter du 1^{er} mars 2014 le Preneur à sa demande devient locataire d'une surface mitoyenne supplémentaire de 15 m² qui est annexée au lot 106B de 31 m² environ, devenant ainsi locataire d'une surface de 46 m² environ incluant une quote part forfaitaire de parties communes situé au 1^{er} étage dans le même bâtiment 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY et du parking numéro 38.

Les conditions financières sont modifiées ainsi qu'il est exposé ci-après :

-Loyer : 6.780 € HT par an soit 565 € HT / mois et pour le parking de 732 € HT soit 61 € HT/ mois **SOIT 626 € HT/mois**

-Provisions sur charges : 2.280 € HT/an soit 190 € HT/ mois

-Dépôt de garantie : 2.448 €

A la signature de l'avenant le Preneur verse au Bailleur le complément de dépôt de garantie d'un montant de 747 € (2.448(nouveau dépôt de garantie) -1.701(dépôt de garantie initial)).

Le Bailleur, engagera à ses frais exclusifs dès que l'avenant sera signé et le complément de dépôt de garantie versé, les travaux suivants : dépose partielle de la cloison pour réunion des deux lots et pose d'une porte d'une unité de passage, dépose de l'ancien revêtement de sol dans les 15 m², fourniture et pose de moquette U3P3M3 (bureau) dans les 15 m², fermeture d'une cloison amovible et d'une porte ainsi que son encadrement, séparation des plafonniers électriques.

Pour le reste l'ensemble des conditions du bail du 01/01/2013, s'applique au présent avenant, notamment les conditions de résiliation, de clause pénale, de cautions de Monsieur CHAUDRY Makdum et tous autres.

Fait à ANTONY le 15/01/2014

Le BAILLEUR
SARL GALVANI SOMMER

2 Rue Luigi GALVANI

92160 Antony

RC NANTERRE 48367721

Signature de la CAUTION précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION

Le PRENEUR

Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail

ALDM

SOCIETE GENERALE

Payez contre ce chèque,
son endossement, sauf au profit d'une banque ou d'un organisme visé par la loi

Sept cent quarante - sept euros

€

€ 747,00

A MBG
Payable en France

00208 00027000664

CHATILLON ST EXUPERY
1 AV SAINT-EXUPERY
92320 CHATILLON

STI
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

A: Antony

Le: 15/01/2014

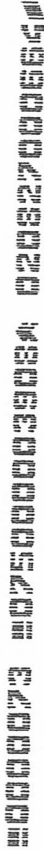
(89)

Tél : 01 46 73 91 00

0000073

0208

N° de chèque | Code guichet



SG 13 703 701 22 222 210 E 003609 C3213

**AVENANT N° 2 AU BAIL
DU 01/02/2013**

Entre les Soussignés,

La société,

Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

et

La société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI, au capital de 10.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° RCS 789 843 208, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Représentée par son gérant Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1984 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON
Agissant également en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} FEVRIER 2013 avec faculté de résiliation triennale pour le PRENEUR seul à charge pour lui de prévenir le BAILLEUR de ses intentions, selon les formes légales, des biens sis dans un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY dans l'immeuble sis 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, au premier étage, le lot 106B d'une surface de 31 m² environ, retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, et un parking en plein air n° 38.


A compter du 1^{er} mars 2014 le Preneur à sa demande est devenu locataire d'une surface mitoyenne supplémentaire de 15 m² qui est annexée au lot 106B de 31 m² environ, devenant ainsi locataire d'une surface de 46 m² environ incluant une quote part forfaitaire de parties communes situé au 1^{er} étage dans le même bâtiment 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY et du parking numéro 38

Les conditions financières ont été modifiées ainsi qu'il est exposé ci-après :

- Loyer : 6.780 € HT par an soit 565 € HT / mois et pour le parking de **732 € HT soit 61 € HT/ mois SOIT 626 € HT/mois**
- Provisions sur charges : 2.280 € HT/an soit 190 € HT/ mois
- Dépôt de garantie : 2.448 €

A la signature de l'avenant le Preneur a versé au Bailleur le complément de dépôt de garantie d'un montant de 747 € (2.448(nouveau dépôt de garantie) -1.701(dépôt de garantie initial)).

Le loyer est indexé annuellement en cas de hausse de l'indice de référence le 1^{er} février de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, du 3^{ème}

AD 

trimestre de l'année précédente (n-1) par rapport à celui du 3^{ème} trimestre de l'année antérieure (n-2) avec comme base l'indice du 3^{ème} trimestre 2012 soit 1.648

Lors de la signature du bail, Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1994 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON, déclare se porter caution solidaire de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité de gérant de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI ;

Par cet engagement de caution Monsieur DIAS MIGUEL Antonio Luis né le 01/01/1994 à VIANA DO CASTELO (PORTUGAL) de nationalité Portugaise, demeurant appartement 143 au 1 rue Chateaubriand 92320 CHATILLON,, sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE SAS, sigle STI en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

A compter du 1^{er} juillet 2014 le Preneur à sa demande restitue le parking numéro 38 étant confronté à des difficultés d'utilisation.

Les conditions financières sont modifiées ainsi qu'il est exposé ci-après :

- Loyer : 6.780 € HT par an soit 565 € HT / mois
- Provisions sur charges : 2.280 € HT/an soit 190 € HT/ mois
- Dépôt de garantie : 2.265 €

A la signature de l'avenant le Preneur se voit crédité par le Bailleur de la quote part de dépôt de garantie du loyer du parking d'un montant de 183 € (3X 61 € soit 183 € imputé sur le précédent dépôt de garantie de 2.448 €, ramenant le dépôt de garantie à 2.265 € selon le décompte 2.448-183 €. Cette imputation affectera le loyer de juillet 2014.

Pour le reste l'ensemble des conditions du bail du 01/01/2013, s'applique au présent avenant, notamment les conditions de résiliation, de clause pénale, de cautions et tous autres.

Fait à ANTONY le 11/07/2014

Le BAILLEUR
SARL GALVANI SOMMER
2 Rue Luigi GALVANI
92160 Antony

Le PRENEUR
SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE
SAS
SAS au Capital de 10 000 €
2 rue Luigi Galvani 92160, Antony
Tél: 01.76.28.45.49 Fax: 01.73.79.21.28
SIRET: 520 000 000

Signature de la CAUTION *[Signature]* en vertu de la mention manuscrite :
« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »
La CAUTION

Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail

ALDM

IMPRESSION PLANS TECHNIQUES

SELARL DE BOIS HERBAUT
3 AVENUE DE MADRID
92200 NEUILLY SUR SEINE

IMPRESSIONS PLANS TECHNIQUES SA
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

A l'attention de Mme DIAS Anne Sophie

AVIS D'ECHEANCE

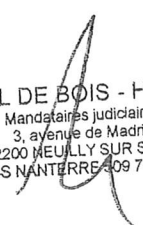
Période du 01/09/2016 au 30/09/2016
Réf 2241 - GALVANI SOMMER
2 RUE LUIGI GALVANI, 18 AV FRANCOIS SOMME - 92160 ANTONY
Neuilly le 19/08/2016

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le détail de votre avis d'échéance,

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/09/2016	Appel loyer Septembre 2016	175,00	
01/09/2016	Appel Provisions / Charges	112,00	
01/09/2016	Appel TVA	57,40	
	Total en Euros	344,40	-
	Solde débiteur	344,40	

Conformément aux termes de votre bail, le montant de 344,40 € est à nous faire parvenir pour le 10 du mois,
Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.


SELARL DE BOIS - HERBAUT
Mandataires judiciaires
3, avenue de Madrid
92200 NEUILLY SUR SEINE
RCS NANTERRE 409 736 880

BAIL DE COURTE
DUREE inférieure à 2 ans
(précaire)

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue
François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au
capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est
2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

Et

La société IMPRESSION PLANS TECHNIQUES SAS au capital de 1.000 €
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro
802 391 227 et dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY
Représentée par Madame BEN DJOLOUNE nom d'usage BARROSO BEN
DJOLOUNE Anne Sophie épouse DIAS née le 11/12/1986 à COURPIERE
Demeurant 1 rue Châteaubriand appartement 143 92320 CHATILLON

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une
durée d'un an ferme sans faculté de résiliation avant ce terme d'un an à compter du 1er
juillet 2015 et prendra donc fin au plus tard le 30 juin 2016.

Le Preneur pourra avec un préavis de deux mois demander au Bailleur la prorogation du
présent bail pour une autre durée d'un an ou plus, étant noté qu'au-delà d'une durée
d'occupation de 2 ans, le Présent bail sera soumis aux dispositions des articles L145 du
Code de Commerce, et que les conditions locatives seront modifiées selon les
dispositions de l'article loyer.

De convention express sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, les parties
entendent déroger aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 portant
statut général des baux commerciaux, désormais remplacé par les dispositions des
articles L145 du Code de Commerce, étant précisé que ce bail a été conclu pour une
durée de six mois à la demande du Preneur.

Si néanmoins, le Preneur entend se maintenir dans les lieux au-delà de deux ans, le
contrat aura une durée de 9 ans et en application de l'article L145-4 du Code de
Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période
Triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-
18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble
existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre
d'une opération de restauration immobilière.

u
ASB

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée de la présente convention, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY dans l'immeuble sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY, au premier étage le lot 108, d'une surface d'environ 28 m² quote-part de parties communes incluses, conformément au plan annexé.

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :

1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués .

2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.

3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure.

5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges telles que l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire de l'hôtesse d'accueil, le salaire du gardien pour étant que ses prestations ou services existent dans l'immeuble ladite énonciation étant seulement énonciative et non pas limitative, et également les travaux de toutes natures qui s'avèreraient nécessaires feront l'objet d'une régularisation trimestrielle ou annuelle.

W

A&B

6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux, toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer dont la récupération auprès du locataire soit possible, honoraires de gestion et de Syndic, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché sur ces sujets et qu'en toute hypothèse, le loyer fixé ci-après soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à sa charge.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

8 - De ne pouvoir établir ni faire établir aucun éventaire, ni étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir, ni dégrader l'environnement.

9 - De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel.

10 - De laisser à l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, augmentations, embellissements sans indemnités et en bon état. A moins que les transformations n'aient été autorisées par lui, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

11 - De souscrire tout abonnement au téléphone en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit inquiété à ce sujet.

12 - De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes qui viendraient s'ajouter ou se substituer, relatives aux locaux loués.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2014 est de 943,96 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 20% de 188,79 € soit 1.132,75 € TTC selon la répartition établie par le Bailleur et irrévocablement acceptée par le Preneur, à savoir surface du lot loué par rapport à la surface totale louable et est en payable en septembre de chaque année, le bailleur fournira outre le décompte établi par ses soins, l'avis d'imposition de l'année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,18 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2015, soit 481,04 € HT, plus TVA au taux de 20% de 96,21 € soit 577,25 € TTC et sera appelée chaque année sur la base du décompte adressé par le Bailleur basé sur la valeur de la taxe bureau exprimée en euro par m², valeur figurant sur le formulaire de la déclaration d'imposition à la taxe sur les bureaux n°6705K fourni par le Trésor public et est payable en février de chaque année

U
ASP

Pour l'année 2015, le Preneur paiera à la signature du bail la taxe sur les bureaux et en septembre 2015 la taxe foncière calculée sur un prorata temporis de six mois.

13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ASSURANCE :

Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, son matériel, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au bien immobilier, contre l'incendie, les explosions en général et les dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir :

- ses responsabilités en tant que locataire vis-à-vis des tiers et des voisins.
- ses risques locatifs

étant précisé ce qui suit :

- Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le locataire en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces, ce qu'il accepte irrévocablement.

- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR en cas de dommages résultants des mêmes événements pouvant être causés aux biens du PRENEUR.

Il est bien entendu que, si des renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, celles des parties seraient automatiquement annulées et les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables. Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou des dites compagnies, confirmant que les dispositions prévues au bail sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

CESSION :

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans le même commerce, à moins que le PRENEUR puisse faire produire au cessionnaire des garanties suffisantes au bénéfice du BAILLEUR pour l'exécution du bail et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement de loyers que pour l'exécution des conditions du bail pendant la durée du bail au cours duquel est intervenu la cession. Un original enregistré, ou une grosse de la cession du bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Le BAILLEUR ne s'opposera pas à ce que le PRENEUR puisse réclamer à un cessionnaire, trouvé par lui, le remboursement des frais d'aménagement que ledit PRENEUR sera autorisé à faire dans les lieux.

En cas de cession du bail, le BAILLEUR aura un droit de préemption. Le PRENEUR devra notifier son désir de cession, conditions incluses, par lettre recommandée. Le

W
ASB

BAILLEUR aura un mois à la date de réception de la notification pour l'exercer. Passé ce délai, le PRENEUR sera libre d'agir.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

SOUS-LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou domicilier tout ou partie des locaux qu'à titre précaire et sous les réserves suivantes :

- La durée de chaque sous-location ne pourra dépasser 23 Mois, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, cet accord ne pouvant être envisagé que dans le cas où il ne sera pas susceptible de conférer aux sous-locataires le bénéfice des dispositions du décret du 30 Septembre 1953 et en tout état de cause, pour une durée n'excédant pas le terme du présent bail.

- Les sous-locataires devront utiliser les lieux en cause à un usage exclusif.

- A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations, les lieux formant dans la commune intention des parties un tout indivisible.

- Le PRENEUR reste directement responsable à l'égard du BAILLEUR de la bonne exécution par les occupants, de toutes les clauses et conditions du bail principal.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges pour la première année de **2.100 Euro HT** payable par mois, soit **175 Euro HT** par mois, puis en cas de prolongation du bail au-delà d'un an, le loyer sera porté à **2.800 Euro HT** par an soit **233,33 Euro HT** par mois.

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard dix jours après réception de l'avis d'échéance.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent loyer est soumis à la TVA actuellement au taux de 20%.

M
ASB

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur.
Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

La provision sur charges annuelle payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :
1.344 Euro HT / an soit 112 Euro HT / mois.

La répartition des charges est basée sur le nombre de m² loués.

La taxe sur les bureaux et la taxe foncière ne sont pas inclus dans le montant de cette provision et font l'objet d'un appel séparé sur justificatif des avis d'impositions à la Taxe foncière en septembre et des déclarations de la taxe sur les locaux à usage de bureaux en février.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et des sommes dues en vertu de la clause pénale figurant au bail ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte judiciaire resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges ci-dessus fixés seront révisés de plein droit le 1^{er} juillet de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice Trimestriels des Loyers Commerciaux (ILC). Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision et qu'au terme de la deuxième année d'occupation.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 4.144 Euros charges comprises HT applicable au-delà de la première année

- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 108,32 celui du 1^{er} trimestre 2015, publié le 06/04/2015

- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 1^{er} trimestre de l'année de la révision.

W
ASB

- La première révision interviendra le 1^{er} juillet 2017, donc en cas de prorogation au-delà d'un an.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie versé à la signature du bail est de **861 €**, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 861 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Dans le cas où le Preneur déciderait de proroger son bail au-delà d'un an, il versera le 1^{er} juillet 2016, un complément de dépôt de garantie de **175 €** pour former un dépôt de garantie de **1.036 €**

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire.

Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.


Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.


ASB

PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail le Preneur remet au Bailleur, la somme globale de **1.494,02 €** correspondants aux règlements suivants:

- Le dépôt de garantie : **861 €**
- Le prorata temporis de taxe sur les bureaux à concurrence de six mois soit 240,52 € HT plus 48,10 € de TVA soit **288,62 € TTC** (base 481,04 € / 2)
- Le loyer de juillet 2015 soit 175 € HT de loyer, plus 112 € HT de provisions sur charges et 57,40 € de TVA (base 287 € HT) soit **344,40 € TTC**

CAUTION SOLIDAIRE

Madame BEN DJOLOUNE nom d'usage BARROSO BEN DJOLOUNE Anne Sophie épouse DIAS née le 11/12/1986 à COURPIERE demeurant 1 rue Châteaubriand appartement 143 92320 CHATILLON, déclare se porter caution solidaire de la société IMPRESSION PLANS TECHNIQUES SAS au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité d'associé fondateur unique de la société IMPRESSION PLANS TECHNIQUES SAS. Par cet engagement de Madame BEN DJOLOUNE nom d'usage BARROSO BEN DJOLOUNE Anne Sophie épouse DIAS sera donc tenue de satisfaire à toutes les obligations de la société IMPRESSION PLANS TECHNIQUES SAS en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait à *Antony*
le *30/06/2015*

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté"

Le BAILLEUR

en 3 exemplaires

Lu et approuvé, bail accepté
Le PRENEUR

Signature de la CAUTION précédée de la mention manuscrite :

« **Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail** »

La CAUTION

Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail

ASD

JOSEPHA CONSULTING

MICHEL BERNARD GESTION SARL

Madame PREIRA TAVARES Nadine
JOSEPHA CONSULTING
2 rue Luigi Galvani
92160 ANTONY

Quittance

N° TVA MBGFR893232784457
N° TVA Locataire

Période du 01/02/15 au 28/02/15
Réf Adm/35136 - 810494
2 RUE LUIGI GALVANI, 18 AV FRANCOIS SOMME - 92160 ANTONY
Antony, le jeudi 5 février 2015

Madame,

Nous vous prions de trouver ci-dessous votre quittance de loyer.
Cette quittance ne fait pas novation et doit être considérée comme reçu à titre d'indemnité d'occupation si l'occupant n'a pas de titre régulier de location ou a reçu congé.
Elle annule tous les reçus à valoir. Elle ne libère le locataire que pour la période indiquée et est délivrée sous toutes réserves, notamment d'instances pouvant être en cours.
Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption du paiement des termes antérieurs.

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/02/2015	Dépôt de garantie	1 368,00	
01/02/2015	Appel Loyer Fév 2015	328,00	
01/02/2015	Appel Provisions/Charges Fév 2015	128,00	
01/02/2015	Taxe/bureaux et pkg prorata 15	565,64	
01/02/2015	TAXE FONCIERE prorata 2015	997,33	
01/02/2015	Appel TVA Fév 2015	91,20	
01/02/2015	TVA/Taxe bureaux	113,12	
01/02/2015	TVA/Taxe foncière	199,46	
03/02/2015	Dépôt de garantie Fév 2015 PREIRA TAVARES Nadine JOSEPHA C		1 368,00
03/02/2015	Loyer Fév 2015 PREIRA TAVARES Nadine JOSEPHA C		328,00
03/02/2015	Provisions/Charges Fév 2015 PREIRA TAVARES Nadine JOSEPHA C		128,00
03/02/2015	TVA Fév 2015 PREIRA TAVARES Nadine JOSEPHA C		91,20
	Total en Euros	3 790,75	1 915,20
	Solde débiteur	1 875,55	

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

SERVICE GERANCE

Siège social et correspondance : 2 Rue Luigi Galvani 92160 ANTONY
SARL au capital de 323 191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457 SIRET 323 278 457 000 52 APE 703 C
Tél - Fax : 01 47 73 70 20 - Email : michel.bernard8@wanadoo.fr

1

BAIL DE NEUF ANS

Entre les Soussignés

La société,

Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL. M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

Et

Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA nom d'usage: PREIRA TAVARES née le 30 mars 1984, à DAKAR (Sénégal) de nationalité française, demeurant au 184 Avenue de la Division Leclerc 92160 ANTONY agissant en sa qualité d'associé unique et intervenant donc pour le compte de la société JOSEPHA CONSULTING S. A. S. U. , société par actions simplifiée unipersonnelle en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés de NANTERRE, dont le siège social sera 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY dans les locaux objets du présent bail, étant précisé que Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA agit également de caution solidaire dès lors que la société sera immatriculée et donc titulaire du présent bail.

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'une seconde part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} février 2015 et prendra donc fin au plus tard le 31 janvier 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, devra donné congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée de la présente convention, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY au premier étage, le lot 116 d'une surface de 32 m² environ retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé, et 1 parking numéro 11 accessible par la rue Fresnel.

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :

- 1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués .
- 2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.
- 3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.
- 4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure.
- 5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges telles que l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire de l'hôtesse d'accueil, le salaire du gardien de l'immeuble ladite énonciation étant seulement énonciative et non pas limitative, et également les travaux de toutes natures qui s'avèreraient nécessaires feront l'objet d'une régularisation trimestrielle ou annuelle.
- 6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux, toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer dont la récupération auprès du locataire soit possible, honoraires de gestion et de Syndic, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché sur ces sujets et qu'en toute hypothèse, le loyer fixé ci-après soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des

impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à sa charge.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

8 - De ne pouvoir établir ni faire établir aucun éventaire, ni étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir, ni dégrader l'environnement.

9 - De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel.

10 - De laisser à l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, augmentations, embellissements sans indemnités et en bon état. A moins que les transformations n'aient été autorisées par lui, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

11 - De souscrire tout abonnement au téléphone en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit inquiété à ce sujet.

12 - De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes qui viendraient s'ajouter ou se substituer, relatives aux locaux loués.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2014 est de 1.088 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 20% de 217,60 € soit 1.305,60 € TTC selon la répartition établie par le Bailleur et irrévocablement acceptée par le Preneur, à savoir surface du lot loué par rapport à la surface totale louable et est en payable chaque année à première demande du bailleur qui fournira outre le décompte établi par ses soins, l'avis d'imposition de l'année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,18 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2014, soit 549,76 € HT, plus TVA au taux de 20% de 109,95 € soit 659,71 € TTC et sera appelée chaque année sur la base du décompte adressé par le Bailleur basé sur la valeur de la taxe bureau exprimée en euro par m², valeur figurant sur le formulaire de la déclaration d'imposition à la taxe sur les bureaux n°6705K fourni par le Trésor public et est payable chaque année à première demande du Bailleur.

La taxe sur les aires de stationnement, liée à la taxe sur les bureaux, indépendamment du fait que le locataire dispose ou non d'un parking est de 67,30 € HT/an, majoré de 13,46 € de TVA, soit 80,76 € TTC payable en février de chaque année pour chaque emplacement de parking.

Pour l'année 2015, le Preneur paiera à la signature du bail lesdites taxes à la signature du bail, calculée sur un prorata temporis de 11 mois.

13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ASSURANCE :

Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, son matériel, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au bien immobilier, contre l'incendie, les explosions en général et les dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir :

- ses responsabilités en tant que locataire vis-à-vis des tiers et des voisins.
- ses risques locatifs

étant précisé ce qui suit :

- Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le locataire en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces, ce qu'il accepte irrévocablement.

- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR en cas de dommages résultants des mêmes événements pouvant être causés aux biens du PRENEUR.

Il est bien entendu que, si des renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, celles des parties seraient automatiquement annulées et les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables. Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou desdites compagnies, confirmant que les dispositions prévues au bail sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

CESSION :

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans le même commerce, à moins que le PRENEUR puisse faire produire au cessionnaire des garanties suffisantes au bénéfice du BAILLEUR pour l'exécution du bail et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement de loyers que pour l'exécution des conditions du bail pendant la durée du bail au cours duquel est intervenu la cession. Un original enregistré, ou une grosse de la cession du bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Le BAILLEUR ne s'opposera pas à ce que le PRENEUR puisse réclamer à un cessionnaire, trouvé par lui, le remboursement des frais d'aménagement que ledit PRENEUR sera autorisé à faire dans les lieux.

En cas de cession du bail, le BAILLEUR aura un droit de préemption. Le PRENEUR devra notifier son désir de cession, conditions incluses, par lettre recommandée. Le BAILLEUR aura un mois à la date de réception de la notification pour l'exercer. Passé ce délai, le PRENEUR sera libre d'agir.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

SOUS-LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou domicilier tout ou partie des locaux qu'à titre précaire et sous les réserves suivantes :

- La durée de chaque sous-location ne pourra dépasser la durée du présent bail restant à courir et en tout état de cause, la sous location ne pourra jamais excéder 23 Mois, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, cet accord ne pouvant être envisagé que dans le cas où il ne sera pas susceptible de conférer aux sous-locataires le bénéfice des dispositions du décret du 30 Septembre 1953.

- Les sous-locataires devront utiliser les lieux en cause à un usage exclusif.

- A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations, les lieux formant dans la commune intention des parties un tout indivisible.

- Le PRENEUR reste directement responsable à l'égard du BAILLEUR de la bonne exécution par les occupants, de toutes les clauses et conditions du bail principal.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **3.936 €**.

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard dix jours après réception de l'avis d'échéance, soit jusqu'à la prochaine indexation, **328 € HT par mois**.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent loyer est soumis à la TVA actuellement au taux de 20%.

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur. Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

La provision sur charges annuelle payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :

1.536 Euro HT / an soit 128 Euro HT / mois.

La répartition des charges est basée sur le nombre de m² loués.

La répartition des charges est basée sur un décompte établi par le Bailleur imputant toutes les dépenses de l'ensemble immobilier, bâtiment 2 rue Luigi Galvani et 18 avenue François Sommer, sur la base des m² loués par le Preneur par rapport au total des mètres louables, donnée variable en fonction de l'occupation des lots libres d'une période de référence « trimestrielle » ou annuelle » à l'autre.

TAXES FONCIERES ET BUREAUX:

La taxe sur les bureaux et taxe sur les aires de stationnement ainsi que la taxe foncière ne sont pas inclus dans le montant de la provision sur charges évoqués ci dessus et font l'objet d'un appel séparé, au choix du bailleur, soit par 12^{ème} d'avance, payable mensuellement en même temps que le loyer et la provision sur charges, soit en un appel unique de remboursement des taxes majorés de la TVA au taux en vigueur..

Pour régulariser le décompte des taxes foncières, bureaux et aires de stationnement le bailleur fournira au Preneur un justificatif des avis d'impositions à la Taxe foncière en septembre et des déclarations de la taxe sur les locaux à usage de bureaux et aires de stationnement en février de chaque année, étant convenu irrévocablement que le montant de la provision mensuelle sur taxe foncière et taxe bureau et aire de stationnement sera réajustée sur la base d'un douzième du montant de la taxe de l'année en cours, donc variera chaque année en mars et en octobre chaque année.

Si le Bailleur fait le choix de l'appel unique au montant réel, il le fera en septembre de chaque année pour la taxe foncière et en février de chaque année pour la taxe sur les bureaux à l'exception de la première année de location, ou le paiement se fait à la signature du bail.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et des sommes dues en vertu de la clause pénale figurant au bail ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte judiciaire resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges ci-dessus fixés seront révisés de plein droit le 1^{er} février de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice Trimestriels des Loyers Commerciaux (ILC). Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 3.936 € hors taxes et 1.536 € HT provisions sur charges annuelles de référence

- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 108,52 celui du 3^{ème} trimestre 2014, publié le 16/12/2014

- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 3^{ème} trimestre de l'année de la révision.

- La première révision interviendra le 1^{er} février 2016

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie à verser à la signature du bail est de **1.368 €**, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 1.293 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire. Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.


PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail le Preneur verse au Bailleur, par virement, la somme globale de 3.573,16 € correspondants aux règlements suivants :

- Le loyer de février 2015 soit 328 € HT, plus la provision sur charges de 128 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 91,20 € (base 456 € HT) soit 547,20 € TTC
- Le dépôt de garantie : 1.368 €
- La taxe foncière 2015 au prorata temporis de 11 mois d'occupation en 2015 soit 997,33 € HT (1.088 € / 12 x 11) plus la TVA au taux de 20% soit 199,46 € soit 1.196,79 € TTC
- La taxe sur les bureaux et aires de stationnement au prorata temporis de 11 mois d'occupation soit 503,95 € HT (549,76 € / 12 x 11) et pour la taxe sur les aires de stationnement 61,69 € HT (67,30 € / 12 x 11) soit un cumul de 565,64 € HT majoré de la TVA au taux de 20% soit 113,12 € soit 678,76 € TTC

CAUTION SOLIDAIRE

Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA nom d'usage: PREIRA TAVARES née le 30 mars 1984, à DAKAR (Sénégal) de nationalité française, demeurant au 184 Avenue de la Division Leclerc 92160 ANTONY, déclare se porter caution solidaire de la société JOSEPHA CONSULTING S.A.S.U. au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité d'associé fondateur unique de la société JOSEPHA CONSULTING S.A.S.U..

NP 

Par cet engagement de Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA nom d'usage; PREIRA TAVARES sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société JOSEPHA CONSULTING S.A.S.U. en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait sur 9 pages et 2 annexes (plan étage bureau et plan parking) à Antony
le 3/02/15 en 3 exemplaires

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté".

SARL GALVANI
2 Rue Luigi GALVANI
92160 Antony
RC NANTERRE D 428 567 721

Le PRENEUR

Signature de la CAUTION précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION

Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA

Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail.

[Handwritten signature]

SARL GALVANSOMMER
2 Rue Luigi GALVANI
92160 Antony
RC NANTERRE D 428 5817 721



AD
10/02/2011
[Handwritten notes and stamps]

BAIL DE NEUF ANS
REITERATION suite
immatriculation au RCS

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

Et

La société JOSEPHA CONSULTING S. A. S. U. , société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 2.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro 810 539 502 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY dans les locaux objets du présent bail, représentée par Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA nom d'usage: PREIRA TAVARES née le 30 mars 1984, à DAKAR (Sénégal) de nationalité française, demeurant au 184 Avenue de la Division Leclerc 92160 ANTONY agissant en sa qualité d'associé unique et Présidente de la société étant précisé que Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA agit également de caution solidaire

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'une seconde part

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a fait bail et donné loyer pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} février 2015 donc jusqu'au 31 janvier 2024 à Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA en sa qualité d'associé unique et Présidente de la société JOSEPHA CONSULTING S. A. S. U. dans l'attente de l'immatriculation de ladite société. La société étant désormais immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés, il est procédé à la réitération dudit bail au nom de la société JOSEPHA CONSULTING, sans changement de date d'effet, dont il résulte de la signature du présent bail la résiliation du bail initial signé le 03/02/2015.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} février 2015 et prendra donc fin au plus tard le 31 janvier 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le

surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, devra donné congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée de la présente convention, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY au premier étage, le **lot 116 d'une surface de 32 m² environ** retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé, **et 1 parking numéro 11** accessible par la rue Fresnel.

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :

- 1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués .
- 2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.
- 3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.
- 4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure.
- 5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges telles que l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire de l'hôtesse d'accueil, le salaire du gardien de l'immeuble ladite énonciation étant seulement énonciative et non

pas limitative, et également les travaux de toutes natures qui s'avèreraient nécessaires feront l'objet d'une régularisation trimestrielle ou annuelle.

6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux, toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer dont la récupération auprès du locataire soit possible, honoraires de gestion et de Syndic, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché sur ces sujets et qu'en toute hypothèse, le loyer fixé ci-après soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à sa charge.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

8 - De ne pouvoir établir ni faire établir aucun éventaire, ni étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir, ni dégrader l'environnement.

9 - De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel.

10 - De laisser à l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, augmentations, embellissements sans indemnités et en bon état. A moins que les transformations n'aient été autorisées par lui, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

11 - De souscrire tout abonnement au téléphone en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit inquiété à ce sujet.

12 - De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes qui viendraient s'ajouter ou se substituer, relatives aux locaux loués.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2014 est de 1.088 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 20% de 217,60 € soit 1.305,60 € TTC selon la répartition établie par le Bailleur et irrévocablement acceptée par le Preneur, à savoir surface du lot loué par rapport à la surface totale louable et est en payable chaque année à première demande du bailleur qui fournira outre le décompte établi par ses soins, l'avis d'imposition de l'année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,18 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2014, soit 549,76 € HT, plus TVA au taux de 20% de 109,95 € soit 659,71 € TTC et sera appelée chaque année sur la base du décompte adressé par le Bailleur basé sur la valeur de la taxe bureau exprimée en euro par m², valeur figurant sur le formulaire de la déclaration d'imposition à la taxe sur les bureaux n°6705K fourni par le Trésor public et est payable chaque année à première demande du Bailleur.

La taxe sur les aires de stationnement, liée à la taxe sur les bureaux, indépendamment du fait que le locataire dispose ou non d'un parking est de 67,30 € HT/an, majoré de 13,46 € de TVA, soit 80,76 € TTC payable en février de chaque année pour chaque emplacement de parking.

Pour l'année 2015, le Preneur paiera à la signature du bail lesdites taxes à la signature du bail, calculée sur un prorata temporis de 11 mois.

13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ASSURANCE :

Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, son matériel, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au bien immobilier, contre l'incendie, les explosions en général et les dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir :

- ses responsabilités en tant que locataire vis-à-vis des tiers et des voisins.
- ses risques locatifs

étant précisé ce qui suit :

- Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le locataire en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces, ce qu'il accepte irrévocablement.

- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR en cas de dommages résultants des mêmes événements pouvant être causés aux biens du PRENEUR.

Il est bien entendu que, si des renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, celles des parties seraient automatiquement annulées et les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables. Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou desdites compagnies, confirmant que les dispositions prévues au bail sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

CESSION :

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans le même commerce, à moins que le PRENEUR puisse faire produire au cessionnaire des garanties suffisantes au bénéfice du BAILLEUR pour l'exécution du bail et tout en

restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement de loyers que pour l'exécution des conditions du bail pendant la durée du bail au cours duquel est intervenu la cession. Un original enregistré, ou une grosse de la cession du bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Le BAILLEUR ne s'opposera pas à ce que le PRENEUR puisse réclamer à un cessionnaire, trouvé par lui, le remboursement des frais d'aménagement que ledit PRENEUR sera autorisé à faire dans les lieux.

En cas de cession du bail, le BAILLEUR aura un droit de préemption. Le PRENEUR devra notifier son désir de cession, conditions incluses, par lettre recommandée. Le BAILLEUR aura un mois à la date de réception de la notification pour l'exercer. Passé ce délai, le PRENEUR sera libre d'agir.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

SOUS-LOCATION :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou domicilier tout ou partie des locaux qu'à titre précaire et sous les réserves suivantes :

- La durée de chaque sous-location ne pourra dépasser la durée du présent bail restant à courir et en tout état de cause, la sous location ne pourra jamais excéder 23 Mois, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, cet accord ne pouvant être envisagé que dans le cas où il ne sera pas susceptible de conférer aux sous-locataires le bénéfice des dispositions du décret du 30 Septembre 1953.

- Les sous-locataires devront utiliser les lieux en cause à un usage exclusif.

- A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations, les lieux formant dans la commune intention des parties un tout indivisible.

- Le PRENEUR reste directement responsable à l'égard du BAILLEUR de la bonne exécution par les occupants, de toutes les clauses et conditions du bail principal.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **3.936 €**.

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard dix jours après réception de l'avis d'échéance, soit jusqu'à la prochaine indexation, **328 € HT par mois**.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle

délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent loyer est soumis à la TVA actuellement au taux de 20%.

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur. Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

La provision sur charges annuelle payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :
1.536 Euro HT / an soit 128 Euro HT / mois.

La répartition des charges est basée sur le nombre de m² loués.

La répartition des charges est basée sur un décompte établi par le Bailleur imputant toutes les dépenses de l'ensemble immobilier, bâtiment 2 rue Luigi Galvani et 18 avenue François Sommer, sur la base des m² loués par le Preneur par rapport au total des mètres louables, donnée variable en fonction de l'occupation des lots libres d'une période de référence « trimestrielle » ou annuelle » à l'autre.

TAXES FONCIERES ET BUREAUX:

La taxe sur les bureaux et taxe sur les aires de stationnement ainsi que la taxe foncière ne sont pas inclus dans le montant de la provision sur charges évoqués ci dessus et font l'objet d'un appel séparé, au choix du bailleur, soit par 12^{ème} d'avance, payable mensuellement en même temps que le loyer et la provision sur charges, soit en un appel unique de remboursement des taxes majorés de la TVA au taux en vigueur..

Pour régulariser le décompte des taxes foncières, bureaux et aires de stationnement le bailleur fournira au Preneur un justificatif des avis d'impositions à la Taxe foncière en septembre et des déclarations de la taxe sur les locaux à usage de bureaux et aires de stationnement en février de chaque année, étant convenu irrévocablement que le montant de la provision mensuelle sur taxe foncière et taxe bureau et aire de stationnement sera réajustée sur la base d'un douzième du montant de la taxe de l'année en cours, donc variera chaque année en mars et en octobre chaque année.

Si le Bailleur fait le choix de l'appel unique au montant réel, il le fera en septembre de chaque année pour la taxe foncière et en février de chaque année pour la taxe sur les bureaux à l'exception de la première année de location, ou le paiement se fait à la signature du bail.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et des sommes dues en vertu de la clause pénale figurant au bail ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte judiciaire resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges ci-dessus fixés seront révisés de plein droit le 1^{er} février de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice Trimestriels des Loyers Commerciaux (ILC). Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 3.936 € hors taxes et 1.536 € HT provisions sur charges annuelles de référence
- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 108,52 celui du 3^{ème} trimestre 2014, publié le 16/12/2014

- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 3^{ème} trimestre de l'année de la révision.

- La première révision interviendra le 1^{er} février 2016

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie versé à la signature du bail est de **1.368 €**, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 1.293 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire. Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.

PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA a versé au Bailleur, affecté au présent bail, la somme globale de 3.573,16 € correspondants aux règlements suivants :

- Le loyer de février 2015 soit 328 € HT, plus la provision sur charges de 128 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 91,20 € (base 456 € HT) soit **547,20 € TTC**
- Le dépôt de garantie : **1.368 €**
- **La taxe foncière 2015 au prorata temporis de 11 mois d'occupation en 2015** soit 997,33 € HT (1.088 €/12 x 11) plus la TVA au taux de 20% soit 199,46 € soit **1.196,79 € TTC**
- **La taxe sur les bureaux et aires de stationnement au prorata temporis de 11 mois d'occupation** soit 503,95 € HT (549,76 € /12x 11) et pour la taxe sur les aires de stationnement 61,69 € HT (67,30 €/12 x 11) soit un cumul de 565,64 € HT majoré de la TVA au taux de 20% soit 113,12 € soit **678,76 € TTC**

CAUTION SOLIDAIRE

Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA nom d'usage: PREIRA TAVARES née le 30 mars 1984, à DAKAR (Sénégal) de nationalité française, demeurant au 184 Avenue de la Division Leclerc 92160 ANTONY, déclare se porter caution solidaire de la société JOSEPHA CONSULTING S.A.S.U. au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité d'associé fondateur unique de la société JOSEPHA CONSULTING S.A.S.U.. Par cet engagement de Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA nom d'usage: PREIRA TAVARES sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société JOSEPHA CONSULTING S.A.S.U. en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait sur 9 pages et 2 annexes (plan étage bureau et plan parking) à Antony
le 13/05/2015 en 3 exemplaires

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté".

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Signature de la CAUTION précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION

Madame Nadine PREIRA épouse TAVARES DA SOUZA

lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail.

PRESTIGE CARS PARIS

BAIL DE NEUF ANS

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

Et

La société PRESTIGE CARS PARIS SARL au capital de 15.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 799 592 720 dont le siège social est 66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS dans le cadre d'une domiciliation en commun chez ABC-LIVE numéro d'immatriculation 314 503 996

Représentée par ses gérants Monsieur OUARI Salah Mohand né le 12/01/1989 à AKBOU (ALGERIE) de nationalité française, demeurant 8 voie de Wissous 91300 MASSY et Monsieur TOUR Julien né le 31/10/1989 à Paris 15^{ème} de nationalité française, demeurant 16 rue du Pileu 91430 IGNY

Agissant également tous les deux en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'une seconde part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 17 septembre 2014 et prendra donc fin au plus tard le 16 septembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'une ou l'autre circonstance, devra donné congé à l'autre par acte extra judiciaire au plus tard six mois avant la fin de l'expiration de la période triennale en cours.

Si pendant la durée de la présente convention, le Bailleur vend l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et les obligations résultant du présent

bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation au présent bail.

DESIGNATION des lieux objets du présent bail :

Dans un ensemble immobilier sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY au deuxième étage, le **lot 200 d'une surface de 79 m² environ** retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé, **et 6 parkings dont 2 portant les numéros 3 et 4 définitivement loués attachés à la location de bureaux et 4 selon l'utilisation.**

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir, notamment :

1 - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque, ou sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration ni aucune réduction de loyer de ce chef. Par la suite, le PRENEUR fera à ses frais pendant le cours du Bail tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les clôtures, fermetures, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires ou tous autres, pour autant qu'il en existe dans les lieux loués .

2 - De laisser le BAILLEUR (qui aura préalablement prévenu le PRENEUR) ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera pour juger de leur état.

3 - De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

4 - De laisser le BAILLEUR faire dans les lieux loués et dans le surplus de l'immeuble dont il dépend, tous les travaux et réparations de quelque nature que ce soit, qu'ils soient addition, construction ou changement que le propriétaire jugerait à propos d'exécuter, le tout sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction de loyer alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf en cas de force majeure.

5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Lesdites charges telles que l'eau, l'électricité, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire de l'hôtesse d'accueil, le salaire du gardien de l'immeuble ladite énonciation étant seulement énonciative et non pas limitative, et également les travaux de toutes natures qui s'avèreraient nécessaires feront l'objet d'une régularisation trimestrielle ou annuelle.

6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leurs seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, taxe foncière, taxes bureaux, toutes taxes ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer dont la récupération auprès du locataire soit possible, honoraires de gestion et de Syndic, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR

ne soit jamais inquiété ni recherché sur ces sujets et qu'en toute hypothèse, le loyer fixé ci-après soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à sa charge.

7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

8 - De ne pouvoir établir ni faire établir aucun éventaire, ni étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir, ni dégrader l'environnement.

9 - De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel.

10 - De laisser à l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, augmentations, embellissements sans indemnités et en bon état. A moins que les transformations n'aient été autorisées par lui, le BAILLEUR pourra demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

11 - De souscrire tout abonnement au téléphone en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le BAILLEUR ne soit inquiété à ce sujet.

12 - De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes qui viendraient s'ajouter ou se substituer, relatives aux locaux loués.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2014 est de 2.663,31 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 20% de 532,66 € soit 3.195,97 € TTC selon la répartition établie par le Bailleur et irrévocablement acceptée par le Preneur, à savoir surface du lot loué par rapport à la surface totale louable et est en payable en septembre de chaque année, le bailleur fournira outre le décompte établi par ses soins, l'avis d'imposition de l'année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,18 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2014, soit 1.357,22 € HT, plus TVA au taux de 20% de 271,44 € soit 1.628,66 € TTC et sera appelée chaque année sur la base du décompte adressé par le Bailleur basé sur la valeur de la taxe bureau exprimée en euro par m², valeur figurant sur le formulaire de la déclaration d'imposition à la taxe sur les bureaux n°6705K fourni par le Trésor public et est payable en février de chaque année

La taxe sur les aires de stationnement, liée à la taxe sur les bureaux, indépendamment du fait que le locataire dispose ou non d'un parking est de 67,30 € HT/an, majoré de

13,46 € de TVA, soit 80,76 € TTC payable en février de chaque année pour chaque emplacement de parking.

Pour l'année 2014, le Preneur paiera à la signature du bail lesdites taxes à la signature du bail, calculée sur un prorata temporis 106 jours.

13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ASSURANCE :

Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, son matériel, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui au bien immobilier, contre l'incendie, les explosions en général et les dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir :

- ses responsabilités en tant que locataire vis-à-vis des tiers et des voisins.
- ses risques locatifs

étant précisé ce qui suit :

- Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le locataire en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces, ce qu'il accepte irrévocablement.

- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR en cas de dommages résultants des mêmes événements pouvant être causés aux biens du PRENEUR.

Il est bien entendu que, si des renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, celles des parties seraient automatiquement annulées et les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables. Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou desdites compagnies, confirmant que les dispositions prévues au bail sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement des primes.

CESSION :

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans le même commerce, à moins que le PRENEUR puisse faire produire au cessionnaire des garanties suffisantes au bénéfice du BAILLEUR pour l'exécution du bail et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement de loyers que pour l'exécution des conditions du bail pendant la durée du bail au cours duquel est intervenu la cession. Un original enregistré, ou une grosse de la cession du bail devra être remise au BAILLEUR, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il a consenti une délégation de loyers à la société MICHEL BERNARD GESTION SARL au capital de 323.191,92 €, RCS Nanterre B 323 278 457 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, laquelle délégation de loyers a été expressément acceptée par la société Michel Bernard Gestion Sarl. A ce titre, le Preneur accepte cette délégation pour toute la durée du bail et s'engage irrévocablement à payer toutes sommes dues au Bailleur au titre des loyers et charges directement à la société Michel Bernard Gestion Sarl qui effectuera à ce titre la facturation (avis d'échéance et quittance).

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque.

Tous frais de recouvrement et honoraires d'huissier engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le présent loyer est soumis à la TVA actuellement au taux de 20%.

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur. Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

La provision sur charges annuelle payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :
3.480 Euro HT / an soit 290 Euro HT / mois.

La répartition des charges est basée sur le nombre de m² loués.

La répartition des charges est basée sur un décompte établi par le Bailleur imputant toutes les dépenses de l'ensemble immobilier, bâtiment 2 rue Luigi Galvani et 18 avenue François Sommer, sur la base des m² loués par le Preneur par rapport au total des mètres louables, donnée variable en fonction de l'occupation des lots libres d'une période de référence « trimestrielle » ou annuelle » à l'autre.

TAXES FONCIERES ET BUREAUX:

La taxe sur les bureaux et taxe sur les aires de stationnement ainsi que la taxe foncière ne sont pas inclus dans le montant de la provision sur charges évoqués ci dessus et font l'objet d'un appel séparé, au choix du bailleur, soit par 12^{ème} d'avance, payable mensuellement en même temps que le loyer et la provision sur charges.

Pour régulariser le décompte des taxes foncières, bureaux et aires de stationnement le bailleur fournira au Preneur un justificatif des avis d'impositions à la Taxe foncière en septembre et des déclarations de la taxe sur les locaux à usage de bureaux et aires de stationnement en février de chaque année, étant convenu irrévocablement que le montant de la provision mensuelle sur taxe foncière et taxe bureau et aire de stationnement sera réajustée sur la base d'un douzième du montant de la taxe de l'année en cours, donc variera chaque année en mars et en octobre chaque année.

Si le Bailleur fait le choix de l'appel unique au montant réel, il le fera en septembre de chaque année pour la taxe foncière et en février de chaque année pour la taxe sur les bureaux.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et des sommes dues en vertu de la clause pénale figurant au bail ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte judiciaire resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges ci-dessus fixés seront révisés de plein droit le 1^{er} septembre de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice Trimestriels des Loyers Commerciaux (ILC). Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 11.952 € hors taxes et 3.480 € HT provisions sur charges annuelles de référence

- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 108,50 celui du 1^{er} trimestre 2014, publié le 20/06/2014

- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 1^{er} trimestre de l'année de la révision.

- La première révision interviendra le 1^{er} septembre 2015

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie à verser à la signature du bail est de **3.858 €**, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 3.858 € ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire. Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.

PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail le Preneur verse au Bailleur, par virement, la somme globale de **6.849,21 €** correspondants aux règlements suivants :

- Le loyer d'octobre 2014 soit 996 € HT, plus la provision sur charges de 290 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 257,20 € (base 1.286 € HT) soit **1.543,20 € TTC**
- Le dépôt de garantie : **3.858 €**
- **La taxe foncière 2014 au prorata temporis de 106 jours d'occupation en 2014** soit 773,45 € HT (2.663,31 € / 365 x 106) plus la TVA au taux de 20% soit 154,69 € soit **928,14 € TTC**
- **La taxe sur les bureaux et aires de stationnement au prorata temporis de 106 jours d'occupation en 2014** soit 394,15 € HT (1357,22 € / 365 x 106) et pour la taxe sur les aires de stationnement 39,08 € HT (67,30 € x 2 / 365 x 106) soit un cumul de 433,23 € HT majoré de la TVA au taux de 20% soit 86,64 € soit **519,87 € TTC**

TRAVAUX :

Le Preneur prend à sa charge financière les travaux de pose d'une barrière phonique au dessus des deux cloisons mitoyennes aux lots 202 et 226 et de pose d'une porte dans un des bureaux, le Bailleur s'engageant à faciliter l'accès aux lots 202 et 226 pour la réalisation des travaux.

En contre partie, Le Bailleur accorde une franchise de loyer pour le mois de septembre 2014.

CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur OUARI Salah Mohand né le 12/01/1989 à AKBOU (ALGERIE) de nationalité française, demeurant 8 voie de Wissous 91300 MASSY et Monsieur TOUR Julien né le 31/10/1989 à Paris 15^{ème} de nationalité française, demeurant 16 rue du Pileu 91430 IGNY, déclarent se porter caution solidaire de la société PRESTIGE CARS PARIS SARL au titre de l'exécution du présent bail à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité de gérant de la société PRESTIGE CARS PARIS SARL

Par cet engagement de Monsieur OUARI Salah Mohand né le 12/01/1989 à AKBOU (ALGERIE) de nationalité française, demeurant 8 voie de Wissous 91300 MASSY et Monsieur TOUR Julien né le 31/10/1989 à Paris 15^{ème} de nationalité française, demeurant 16 rue du Pileu 91430 IGNY seront donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société PRESTIGE CARS PARIS SARL en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait sur 10 pages et 2 annexes (plan étage bureau et plan parking) à Antony
le _____ en 3 exemplaires

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, bail accepté".

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Signature des CAUTIONS en page suivante précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION
OUARI Salah Mohand

La Caution
TOUR Julien

1

AVENANT n°1 au BAIL
DE NEUF ANS

Entre les Soussignés

La société,
Sarl GALVANI SOMMER, propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani ANTONY
représentée par la société MICHEL BERNARD GESTION SARL, M.B.G. SARL au capital de 323.191,92 € RCS NANTERRE B 323 278 457, dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY

Ci-après dénommé, le BAILLEUR

D'une part

Et

La société PRESTIGE CARS PARIS SARL au capital de 15.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 799 592 720 dont le siège social est 66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS dans le cadre d'une domiciliation en commun chez ABC-LIVIE numéro d'immatriculation 314 503 996

Représentée par ses gérants Monsieur OUARI Salah Mohand né le 12/01/1989 à AKBOU (ALGERIE) de nationalité française, demeurant 8 voie de Wissous 91300 MASSY et Monsieur TOUR Julien né le 31/10/1989 à Paris 15^{ème} de nationalité française, demeurant 16 rue du Pileu 91430 IGNY

Agissant également tous les deux en qualité de caution solidaire

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'une seconde part

IL EST RAPPELE CE QUI SUIF

Le BAILLEUR a, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 17 septembre 2014 devant donc prendre fin au plus tard le 16 septembre 2023 avec une faculté de résiliation triennale au PRENEUR seul, du lot 200 d'une surface de 79 m² environ retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, et 6 parkings dont 2 portant les numéros 3 et 4 définitivement loués attachés à la location de bureaux et 4 selon l'utilisation.

Le PRENEUR a informé le BAILLEUR des graves difficultés financières qui affectent l'exploitation de la société et lui a demandé de bien vouloir accepter un déménagement de la société dans le même immeuble dans un lot plus petit pour voir diminuer sa charge financière locative.

Bien que le Bail ayant pris effet le 17 septembre 2014 ne le prévoit pas, le BAILLEUR a accepté et les parties ont décidé de signer le présent avenant au BAIL.

1



IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

A compter du 1^{er} juillet 2015, le PRENEUR transfère son activité dans le lot 122 de 35 m² retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes situé au premier étage dans l'ensemble immobilier sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY et quitte à cette date le lot 200 d'une surface de 79 m² environ, et conserve 2 parkings en plein air portant les numéros 3 et 4.

DESTINATION : Activité conforme à l'objet social du Preneur

CONDITIONS & CHARGES :

L'ensemble des conditions exposées sur les onze premiers points et le treizième point du paragraphe « conditions et charges » du bail ayant pris effet le 17 septembre 2014, continue de s'appliquer sans novation.

Le point 12 est ainsi modifié :

- De rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière en même temps que le terme du loyer suivant l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR de la copie de l'avis de Taxe Foncière émis par les Services Fiscaux qui sera joint par le Bailleur à l'avis d'échéance du loyer, et de procéder de la même façon pour les taxes sur les bureaux et toutes taxes qui viendraient s'ajouter ou se substituer, relatives aux locaux loués.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2014 est de 1.180 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 20% de 236 € soit 1.146 € TTC selon la répartition établie par le Bailleur et irrévocablement acceptée par le Preneur, à savoir surface du lot loué par rapport à la surface totale louable et est en payable en septembre de chaque année, le bailleur fournira outre le décompte établi par ses soins, l'avis d'imposition de l'année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,18 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2015, soit 601,30 € HT, plus TVA au taux de 20% de 120,26 € soit 721,56 € TTC et sera appelée chaque année sur la base du décompte adressé par le Bailleur basé sur la valeur de la taxe bureau exprimée en euro par m², valeur figurant sur le formulaire de la déclaration d'imposition à la taxe sur les bureaux n°6705K fourni par le Trésor public et est payable en février de chaque année

La taxe sur les aires de stationnement, liée à la taxe sur les bureaux, indépendamment du fait que le locataire dispose ou non d'un parking est de 67,30 € HT/an, majoré de 13,46 € de TVA, soit 80,76 € TTC payable en février de chaque année pour chaque emplacement de parking.

Pour l'année 2015, le Preneur ayant payé la Taxe sur les bureaux et aires de stationnement en mars 2015 au titre de la location du lot 200 de 79 m², et abandonnant au bailleur au titre de l'indemnisation de réduction de sa surface louée, le surplus payé pour le 2^{ème} semestre 2015, aucun appel ou décompte de régularisation ne sera effectué à ce titre.

En revanche, le PRENEUR paiera à la signature du bail la taxe foncière 2015, calculée sur la base de la taxe 2014, et en fonction du prorata temporis pour chaque lot occupé en 2015, le 1^{er} semestre 2015 étant calculé pour l'occupation du lot 200 de 79 m² et le 2^{ème} semestre 2015 pour le lot 122 de 35 m² à savoir :

1^{er} semestre 2015 : 2.663,31 € HT/2 = 1.331,66 € HT + TVA 266,33 € soit 1.597,99 € TTC

**2^{ème} semestre 2015 : 1.180 € HT/2 = 590 € HT + TVA 118 € soit 708 € TTC
Soit un cumul payable à la signature du présent avenant de 2.305,99 € TTC**

ASSURANCE :

Aucune novation par rapport à l'article figurant au Bail ayant pris effet le 17/09/2014.
Le PRENEUR s'engage à fournir avant le 1^{er} juillet 2015, une attestation d'assurance pour le lot 122 de 35 m².

CESSION :

Aucune novation par rapport à l'article figurant au Bail ayant pris effet le 17/09/2014.

SOUS-LOCATION :

Aucune novation par rapport à l'article figurant au Bail ayant pris effet le 17/09/2014.

LOYER :

Le présent avenant au bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **4.830 € HT, plus 732 € HT/ an par place de parking, soit un loyer annuel global de 6.294 € HT.**

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début du mois, au plus tard dix jours après réception de l'avis d'échéance, soit jusqu'à la prochaine indexation, **524,50 € HT par mois dont 122 € HT pour les 2 places de parking.**

Les autres conditions figurant à l'article LOYER du Bail ayant pris effet le 17/09/2014 demeurent inchangées.

CHARGES :

Le Preneur paiera toutes les charges lui incombant à première demande du Bailleur. Les provisions sur charges appelées et payées sur les avis d'échéance s'imputeront en déduction lors de la régularisation trimestrielle ou annuelle desdites charges.

La provision sur charges annuelle payable mensuellement à terme à échoir en même temps que le loyer et appelée sur le même avis d'échéance est de :
1.680 Euro HT / an soit 140 Euro HT / mois.

La répartition des charges est basée sur le nombre de m² loués.

La répartition des charges est basée sur un décompte établi par le Bailleur imputant toutes les dépenses de l'ensemble immobilier, bâtiment 2 rue Luigi Galvani et 18 avenue François Sommer, sur la base des m² loués par le Preneur par rapport au total des mètres louables, donnée variable en fonction de l'occupation des lots libres d'une période de référence « trimestrielle » ou annuelle » à l'autre.

TAXES FONCIERES ET BUREAUX:

Aucune novation par rapport à l'article figurant au Bail ayant pris effet le 17/09/2014.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

Aucune novation par rapport à l'article figurant au Bail ayant pris effet le 17/09/2014.

CLAUSE D'INDEXATION :

Le loyer et les charges ci-dessus fixés seront révisés de plein droit le 1^{er} juillet de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice Trimestriels des Loyers Commerciaux (ILC). Cette révision ne s'appliquera que dans le cas d'une hausse de l'indice de révision.

Seront retenus comme base de calcul :

- Loyer annuel de référence : le loyer fixé ci-dessus à 6.294 € hors taxes et 1.680 € HT provisions sur charges annuelles de référence
- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 108,47 celui du 4^{ème} trimestre 2014, publié le 13/03/2015
- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 4^{ème} trimestre de l'année précédent celle de la révision.
- La première révision éventuelle interviendra le 1^{er} juillet 2016

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel, cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble statuant en matière de référé.

Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE :

Le Dépôt de garantie affecté au présent avenant au bail est de **1.993,50 €** soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de **1.993,50 €** ne sera pas productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle devra être restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Lors de la variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer un loyer dû sur le montant du dépôt de garantie. Si cela était, le propriétaire aurait le droit d'appliquer une pénalité égale à 50 % de la somme compensée.

Le dépôt de garantie servira uniquement à garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire.

Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux.

Toutefois, le locataire le jour de son départ pourra demander au BAILLEUR de faire un état des lieux par huissier.

Si ce dernier constate que le bien remis au BAILLEUR peut être présenté à la location comme étant en bon état, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues.

Il est ici précisé que le dépôt de garantie versé initialement par le PRENEUR au BAILLEUR est de 3.858 €, dont le solde de 1.864,50 € (3.858 € - 1.993,50 €) est abandonné au BAILLEUR, à titre d'indemnité du préjudice subi par le BAILLEUR en raison de la diminution de surface louée plus de deux ans avant l'échéance triennale.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord ou comme défini ci-dessus.

PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL

A la signature du bail le Preneur verse au Bailleur, 2.305,99 € correspondant au règlement suivant :

- La taxe foncière 2015 au prorata temporis d'un semestre d'occupation calculée sur la base de la taxe foncière 2014 pour l'occupation du lot 200 de 79 m² et d'un semestre d'occupation sur la même base pour le lot 122 de 35 m² soit :

1^{er} semestre 2015 : 2.663,31 € HT/2 = 1.331,66 € HT + TVA 266,33 € soit 1.597,99 € TTC

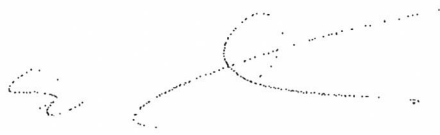
2^{ème} semestre 2015 : 1.180 € HT/2 = 590 € HT + TVA 118 € soit 708 € TTC

TRAVAUX :

Le Preneur prend en l'état le lot 122 de 35 m² et restitue le 30 juin 2015, en bon état d'entretien le lot 200 de 79 m²

CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur OUARI Salah Mohand né le 12/01/1989 à AKBOU (ALGERIE) de nationalité française, demeurant 8 voie de Wissous 91300 MASSY et Monsieur TOUR Julien né le 31/10/1989 à Paris 15^{ème} de nationalité française, demeurant 16 rue du Pileu 91430 IGNY, déclarent se porter caution solidaire de la société PRESTIGE CARS PARIS SARL au titre de l'exécution du présent avenant au bail en maintien de son engagement souscrit pour le bail ayant pris effet le 17 septembre 2014, à l'égard du Bailleur et ses éventuels successeurs et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement des loyers, charges, taxes foncières, bureaux, TVA et accessoires résultant du présent contrat de location étant parfaitement informé et déterminé au contrat de location, pour l'avoir signé en qualité de gérant de la société PRESTIGE CARS PARIS SARL




Par cet engagement de Monsieur OUARI Salah Mohand né le 12/01/1989 à AKBOU (ALGERIE) de nationalité française, demeurant 8 voie de Wissous 91300 MASSY et Monsieur TOUR Julien né le 31/10/1989 à Paris 15^{ème} de nationalité française, demeurant 16 rue du Pileu 91430 IGNY seront donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société PRESTIGE CARS PARIS SARL en cas de défaillance de sa part à l'égard du Bailleur et ce pendant toute la durée du bail initial de son avenant et de ses éventuels renouvellements.

CLAUSE PENALE :

Tout loyer doit être réglé dans les dix jours de la remise de l'avis d'échéance. Passé cette date, une pénalité de 3 % par mois de retard est due, tout mois commencé étant dû.

En cas de recouvrement par huissier par la faute du PRENEUR, la quittance à recouvrer sera majorée de 30 % à titre de clause pénale et forfaitaire.

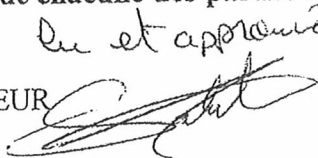
ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile pour le PRENEUR dans les lieux loués, objet du présent bail.

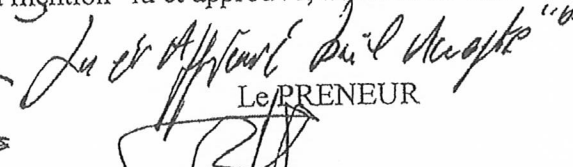
Fait sur 10 pages et 2 annexes (plan étage bureau et plan parking) à Antony le en 3 exemplaires

Signature de chacune des parties suivie de la mention "lu et approuvé, avenant au bail accepté".

Le BAILLEUR

Lu et approuvé


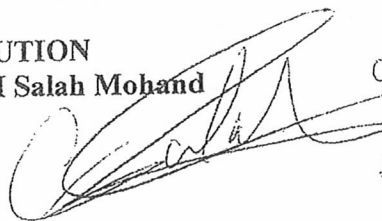
Le PRENEUR

Lu et approuvé


Signature des CAUTIONS en page suivante précédée de la mention manuscrite :

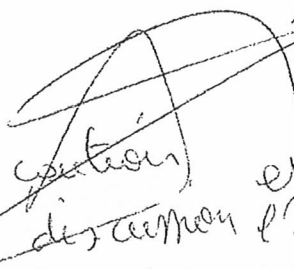
« Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail, de son avenant et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail »

La CAUTION
OUARI Salah Mohand

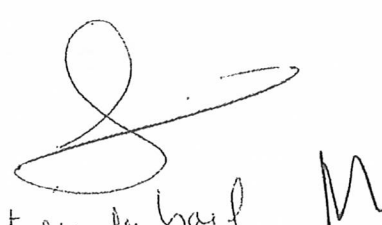


Lu et approuvé, Bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du Bail, de son avenant et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs

La Caution
TOUR Julien



Lu et approuvé, bon pour caution solidaire sans bénéfice de discussion pour toute la durée du bail, de son avenant et ses renouvellements à hauteur de toute somme due au bailleur et ses successeurs éventuels au titre de l'exécution du bail



M

