

DERBI

1

BAIL DE COURTE DUREE inférieure à 3 ans (précaire) à compter du 15/01/2015

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

La société DERBI SARL à associé unique au capital de 10.000 € dont le siège social est 8 rue Paul Cézanne 93360 NEUILLY SUR MARNE immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY , n°RCS 515 133 262 domiciliataire EXPERDOM, RCS 751 009 069, représentée par son gérant et associé unique Monsieur Eric DENOYER demeurant 72 avenue Georges Clémenceau 93360 NEUILLY-PLAISANCE né le 1/02/1972 à MONTREUIL (93) de nationalité française agissant également en qualité de caution solidaire.

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV :

Le BAILLEUR a, par les présentes, fait bail et donné loyer au PRENEUR pour une durée de 3 ans faculté de résiliation avant ce terme avec un préavis de trois mois et cela pendant 36 mois maximum à compter du 15/01/2015 et prendra donc fin au plus tard le 14/01/2018.

Le Preneur pourra avec un préavis de trois mois demander au Bailleur la prorogation du présent bail, donc au-delà du terme de 36 mois, 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 l'immeuble sis 2 rue Luigi Galvani ANTONY, au 1^{er} étage le lot 126 d'une surface de 32 m² environ, retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé et un emplacement de parking n°35 accessible par la rue Luigi Galvani

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 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 11,5 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 **3.932 €**.

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, **327,66 € 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 3.932 € 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 **1.367 €**, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 1.367 € 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 3.601,20 € correspondants aux règlements suivants :

- Le loyer de la deuxième quinzaine de janvier 2015 soit 163,83 € HT, plus la provision sur charges de 64 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 45,56 € (base 227,83 € HT) soit 273,39 € TTC
- Le dépôt de garantie : 1.367 €
- **La taxe foncière 2015 au prorata temporis de 11,5 mois d'occupation en 2015** soit 1.042,66 € HT (1.088 € / 12 x 11,5) plus la TVA au taux de 20% soit 208,53 € soit 1.251,19 € TTC
- **La taxe sur les bureaux et aires de stationnement au prorata temporis de 106 jours d'occupation en 2014** soit 526,85 € HT (549,76 € / 12 x 11,5) et pour la taxe sur les aires de stationnement 64,50 € HT (67,30 € / 12 x 11,5) soit un cumul de 591,35 € HT majoré de la TVA au taux de 20% soit 118,27 € soit 709,62 € TTC

CAUTION SOLIDAIRE

Eric DENOYER demeurant 72 avenue Georges Clémenceau 93360 NEUILLY-PLAISANCE né le 1/02/1972 à MONTREUIL (93), déclare se porter caution solidaire de la société DERBI 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 d'associé fondateur unique de la société DERBI. Par cet engagement de Monsieur Eric DENOYER sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société DERBI 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 9 pages et 2 annexes (plan étage bureau et plan parking) à Antony
le *16/01/2015* en 3 exemplaires

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

Lu et approuvé
SARL GALVANI SOMMER
1/2 Rue Henri GALVANI
92160 Antony
RC NANTERRE D 428 567 721

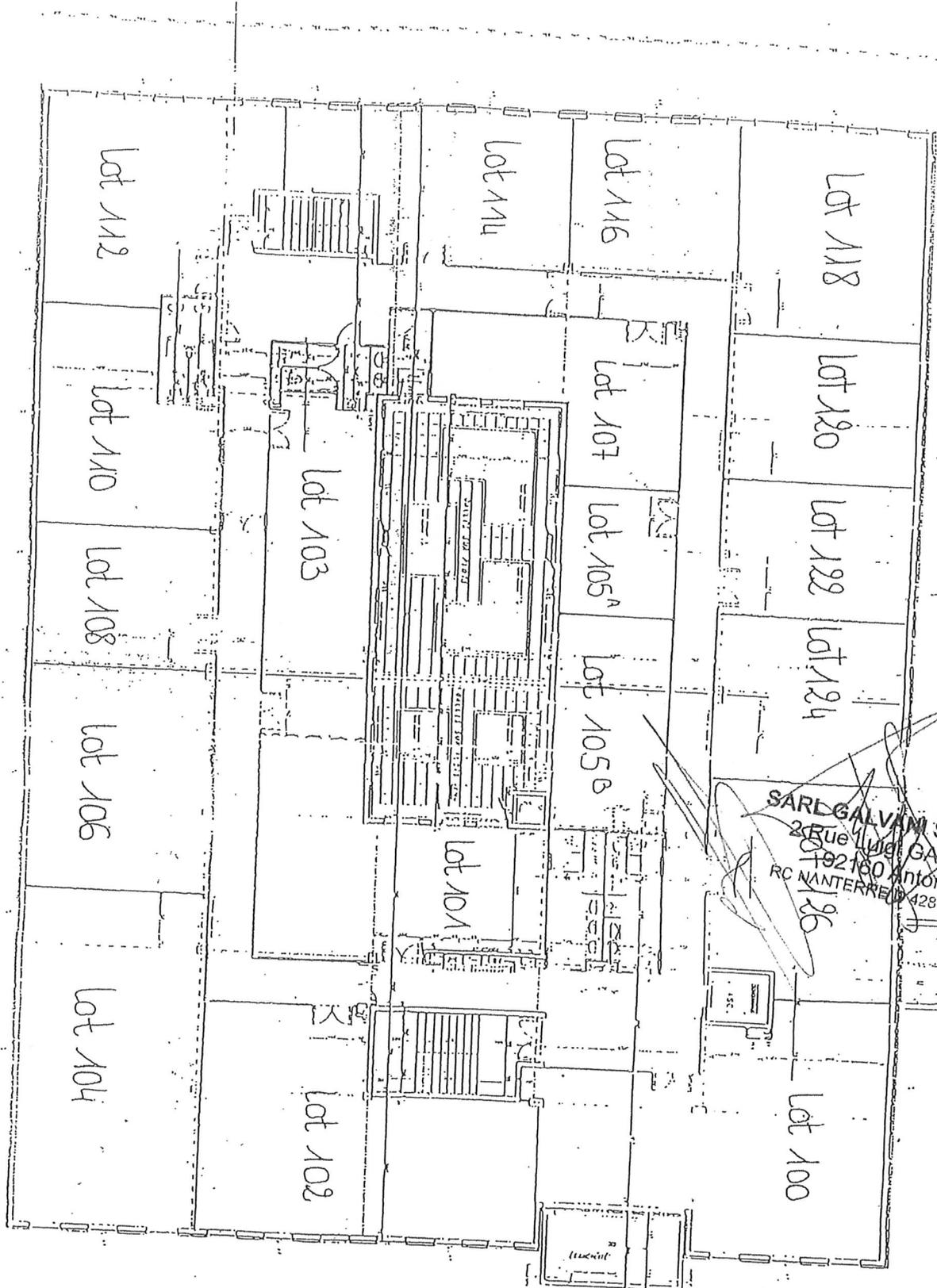
Lu et approuvé
DERBI Le PRENEUR
SARL au capital de 10.000,00 €
8 rue Paul Cézanne 93360 Neuilly-Plaisance
RCS Bobigny 515 133 262 - APE 742C

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
DENOYER Eric

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.



SARL GALVANI SOMMER
 2 Rue Luigi GALVANI
 192160 Antony
 RC NANTERRE 428 567 721
 1/86

1/86
 192160 Antony
 428 567 721

1/86
 192160 Antony
 428 567 721

PACK SERVICES

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

La société PACK SERVICES S. A. S. U. , société par actions simplifiée à associé unique au capital de 8.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 811 183 326 dont le siège social est 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, représentée par son Président Monsieur BOUZIDI Mounir né le 10 avril 1981, à L'HAY LES ROSES de nationalité française, demeurant au 15 rue des Marguerites 94240 L'HAY LES ROSES, ce dernier agissant également en qualité de caution personnelle et solidaire.

Ci-après dénommée, le PRENEUR

D'une seconde part

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a, le 20 janvier 2015 fait bail et donné loyer pour une durée de 9 années (Neuf) à compter du 1^{er} février 2015 prenant donc fin au plus tard le 31 janvier 2024 à Monsieur BOUZIDI Mounir agissant en sa qualité d'associé unique et intervenant donc pour le compte de la société PACK SERVICES S. A. S. U. , société par actions simplifiée unipersonnelle alors en en cours d'immatriculation des locaux objet du présent Bail, Ledit bail signé le 20 janvier 2015 est donc résilié automatiquement par la signature du présent Bail

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} juin 2015 et prendra donc fin au plus tard le 31 mai 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.

B. B1

111

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 201 d'une surface de 30 m² environ** retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes, conformément au plan annexé, et **1 parking numéro 35**, 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 1.020 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 20% de 204 € soit 1.224 € 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 515,40 € HT, plus TVA au taux de 20% de 103,08 € soit 618,48 € 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 tempore 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 **3.732 €**.

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, **311 € 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 :

1.440 Euro HT / an soit 120 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

B. M

W

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} juin 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 3.732 € hors taxes et 1.440 € 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} juin 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 **1.293 €**, 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 précédent signé le 20/01/2015 Monsieur BOUZIDI Mounir a versé pour le compte du PRENEUR au Bailleur, la somme globale de 3.573,16 € affecté au présent bail) à l'exception du loyer correspondants aux règlements suivants :

- Le loyer de février 2015 soit 311 € HT, plus la provision sur charges de 120 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 86,20 € (base 431 € HT) soit **517,20 € TTC**
- Le dépôt de garantie : **1.293 €**
- **La taxe foncière 2015 au prorata temporis de 11 mois d'occupation en 2015** soit 935 € HT (1.020 €/12 x 11) plus la TVA au taux de 20% soit 187 € soit **1.122 € TTC**
- **La taxe sur les bureaux et aires de stationnement au prorata temporis de 106 jours d'occupation en 2014** soit 472,45 € HT (515,40 € /12x 11) et pour la taxe sur les aires de stationnement 61,69 € HT (67,30 €/12 x 11) soit un cumul de 534,14 € HT majoré de la TVA au taux de 20% soit 106,83 € soit **640,96 € TTC**

A la signature du présent Bail, le PRENEUR remet au Bailleur le loyer de juin 2015, soit 311 € HT, plus la provision sur charges de 120 € HT plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 86,20 € (base 431 € HT) soit 517,20 € TTC

CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur BOUZIDI Mounir né le 10 avril 1981, à L'HAY LES ROSES de nationalité française, demeurant au 15 rue des Marguerites 94240 L'HAY LES ROSES, déclare se porter caution solidaire de la société PACK SERVICES 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 PACK SERVICES S.A.S.U..

Par cet engagement de Monsieur BOUZIDI Mounir sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société PACK SERVICES 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 20/06/2015 en 3 exemplaires

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

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
BOUZIDI Mounir

" 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 "

PACK SERVICES

2, rue Luigi Galvani
92160 ANTONY
811 183 326 RCS ANTONY

B.M

MOBILE FUN LIMITED

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

MOBILE FUN LIMITED
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

A l'attention de M.GUIGUET Julien

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	783,38	
01/09/2016	Appel Provisions / Charges	402,50	
01/09/2016	Appel TVA	237,18	
	Total en Euros	1 423,06	-
	Solde débiteur	1 423,06	

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

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

MOBILE FUN LIMITED
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

A l'attention de M.GUIGUET Julien

AVIS D'ECHEANCE

Période du 01/08/2016 au 31/08/2016
Réf 2241 - GALVANI SOMMER
2 RUE LUIGI GALVANI, 18 AV FRANCOIS SOMME - 92160 ANTONY
Neuilly le 13/07/2016

Madame, Monsieur,

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

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/08/2016	Appel loyer Aout 2017	783,38	
01/08/2016	Appel Provisions / Charges	402,50	
01/08/2016	Appel TVA	237,18	
	Total en Euros	1 423,06	-
	Solde débiteur	1 423,06	

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 509 786 880



Julien Guiguet <julien.guiguet@mobilefun.co.uk>

Prolongation de votre présence 1 an BAIL PRECAIRE MOBILE FUN

1 message

andre simonnet <simonnetandre@gmail.com>

12 juin 2015 à 12:55

À : Julien Guiguet <julien.guiguet@mobilefun.fr>, Julien Guiguet <julien.guiguet@mobilefun.co.uk>

Cc : isabelle noveri <isabelle.noveri@live.fr>

Cher Monsieur,

je vous confirme qu'il n'y a pas lieu de procéder à la signature d'un avenant au Bail pour votre maintien dans les lieux, une année supplémentaire donc jusqu'au 30 juin 2016.

En effet, le bail prévoit en page 1 :

"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 2 ans, le Présent bail sera soumis aux dispositions des articles L145 du Code de Commerce."

-

ET

"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."

Dans ces conditions il vous suffit d'adresser une lettre recommandée avec AR à

GALVANI SOMMER SARL

C/O MICHEL BERNARD GESTION SARL

2rue Luigi Galvani

92160 ANTONY

indiquant que vous confirmez en tant que de besoin votre maintien dans les lieux jusqu'au 30 juin 2016.

Il vous appartiendra d'écrire avant le 31 décembre 2015, que vous n'entendez pas vous maintenir au delà du 30 juin 2016 dans les lieux dans le cadre d'un bail de 9 ans, et qu'en conséquence, vous donnez congé pour le 30 juin 2016, et le cas échéant, dans le cas où le Bailleur serait d'accord, vous demanderez un nouveau bail précaire d'un an.

Je vous remercie de me confirmer la bonne réception du présent mail et votre accord sur les termes. Le cas échéant, je reste à votre disposition pour en parler.

Dans cette attente, recevez, Cher Monsieur, l'assurance de mes sincères salutations.

André SIMONNET

Tel : 0609924981

Mobile Fun
2 rue Luigi Galvani
92160 ANTONY

Galvani Sommer
2 rue Luigi Galvani
92160 ANTONY

ANTONY, le 09/03/2016

Sujet : DEMANDE DE NOUVEAU CONTRAT PRECAIRE 1 AN
LETTRE AR N°1A 109 187 6456 7

Monsieur,

Je soussigné Guiguet Julien directeur de Mobile Fun France demeurant au 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY bureau 210-212 de 105m² souhaite étendre ou faire un nouveau contrat précaire d'un an dans vos locaux dans les mêmes bureaux (210-212). Due à la situation actuelle encore floue sur l'avenir de ce bâtiment, nous souhaitons faire un an de plus et voir par la suite si nous restons dans vos locaux.



Guiguet Julien

SELARL de BOIS-HERBAUT

Mandataires Judiciaires associés

3 avenue de Madrid
92200 - NEUILLY SUR SEINE
Tél. : 01 46 98 92 92
Email : contact@etudedebois.com

Affaire : GALVANI SOMMER
2 RUE LUIGI GALVANI

92160 ANTONY
RCS : 428567721

MOBILE FUN
2 RUE LUIGI GALVANI

92160 ANTONY

Liquidation judiciaire du 20/10/2015

N/Réf. : AF/2241/

V/Réf. :

NEUILLY, le 11 avril 2016

Monsieur,

En main votre correspondance du 9 mars 2016, reçue le 30 mars 2016.

Je vous informe ne pas avoir d'opposition de principe au renouvellement pour un an du contrat de bail précaire conclu avec la société GALVANI.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués,



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 MOBILE FUN LIMITED au capital de 5,000 £ identifiée au « Companies House of Gouvernement of United Kingdom » sous le numéro 03914470 et dont le siège social est /

UNIT 16 NETWORK PARK
DUDDEESTON MILL ROAD
BIRMINGHAM
WEST MIDLANDS
UK

B8 1AU

Représentée par Monsieur Julien GUIGUET né le 26/06/1983 à CORBEIL-ESSONNES Demeurant 189 rue Adolphe Pajeaud 92160 ANTONY

Agissant en vertu d'un pouvoir en date du 29 avril 2010 signé par Anthony COOK

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 2 ans fermes sans faculté de résiliation avant ce terme de 2 ans à compter du 1er juillet 2013 et prendra donc fin au plus tard le 30 juin 2015.

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 2 ans, le Présent bail sera soumis aux dispositions des articles L145 du Code de Commerce.

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.

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 deuxième étage le lot 210-212, d'une surface d'environ 105 m² conformément au plan annexé et deux places de parking n°5 et n°6 à droite de l'entrée 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY (2^{ème} zone de parking surélevée).

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

JK

(M)

ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer, ainsi que la taxe sur les aires de stationnement.

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2012 est de 3.447,72 € HT, plus TVA au taux actuel de 19,6 % de 675,75 € et est payable en septembre de chaque année.

La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 17,48 € par m² au 1^{er} mars 2013 soit 1.835,40 € plus 359,74 € de TVA au taux actuel de 19,6 % et est payable en février de chaque année.

La taxe sur les aires de stationnement est de 68,50 € HT/an en valeur 2013 plus la TVA de 13,43 € au taux actuel de 19,6 % et est payable en même temps que la taxe sur les bureaux.

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 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 de **9.400,56 Euro HT** payable par mois, soit **783,38 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 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 :
4.830 Euro HT / an soit 402,50 Euro HT / mois.

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

La taxe sur les bureaux, la taxe sur les aires de stationnement 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 et taxe sur les aires de stationnement 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 ci-dessus fixé sera révisé 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 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 9.400,56 Euros hors taxes et hors charges
- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 1.639 celui du 4^{ème} trimestre 2012.

- 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 interviendra le 1^{er} juillet 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 entre les mains du Bailleur à la signature du bail est de **2.350,14 €**, soit trois mois de loyer hors taxes et hors charges. Le Bailleur, détient dans sa comptabilité **2.198,12 €** au titre du dépôt de garantie versé lors de la signature du bail précédent portant sur le même lot. Aussi, le preneur verse à titre de complément de dépôt de garantie **152,02 € pour former le dépôt de garantie du présent bail de 2.350,14 €**.

La somme de 2.198,12 € 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 remet par virement au Bailleur :

-Le complément de dépôt de garantie : **152,02 €**

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 *10/04/2013*

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

en 3 exemplaires

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

Le PRENEUR
MOEKEEUN
2 Rue Luigi Galvani
92160 ANTONY
Tél. 01 46 66 37 09

LE DOARE

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

LE DOARE CHRISTIAN
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

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	450,38	
01/09/2016	Appel Provisions / Charges	76,22	
01/09/2016	Appel TVA	105,32	
	Total en Euros	631,92	-
	Solde débiteur	631,92	

Conformément aux termes de votre bail, le montant de 631,92 € 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 BUROMASTER SA
représentée par la société M.B.T.G. SA
42, rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX

ci-après dénommé, le BAILLEUR

d'une part

et

Monsieur Christian LE DOARÉ
Commissaire aux comptes
36 Rue Voltaire
92160 Antony

ci-après dénommé, le PRENEUR

d'autre part

RECETTES
PARIS-17° - EPINETTES LE 09 JAN 1997

Et bord. J. Car. F. ...

ET US. ... 570.

... DTS D'ENREG. ... 1.00.

SIGNATURE :

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 2 Janvier 1997 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 dont désignation suit.

DESIGNATION :

Dans un immeuble sis à ANTONY 2 rue Luigi Galvani 92160 Antony. lot220 de 30 m2 environ au 2ème étage.

M. as

DESTINATION : activités conformes 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, rideaux de fer, bardages, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires.
- 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.
- 5 - De supporter toutes les charges de l'immeuble et cela en versant une provision sur charges appelées sur les avis d'échéance. Les charges telles que l'eau, l'électricité, le chauffage, l'entretien, le nettoyage des parties communes, 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.
- 6 - D'acquitter toutes les charges dont le locataire est ordinairement tenu, notamment les contributions personnelles, mobilières ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, professionnelles, ordures ménagères, balayage, ou toutes celles qui viendraient les remplacer, impôt foncier, honoraires de gestion et de Syndic, s'il y a lieu de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet 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, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

12 - De rembourser au Propriétaire l'Impôt Foncier en même temps que le terme du loyer suivant son règlement par le BAILLEUR à la Perception inclus dans la provision sur charges.

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 à l'exception des glaces, du fait d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux.

- 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, 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.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, le montant des charges d'assurance payées par ce dernier.

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, 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 remis 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.

M. - ay

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 payable par mois de:

_ la première année	18.000 Frs
_ la deuxième année	19.500 Frs
_ la troisième année	21.000 Frs

Le bailleur bénéficie d'une franchise de loyer de 4 mois en raison des travaux qu'il effectue à ses frais exclusifs. Le premier loyer à payer correspondra à l'échéance de MAI 1997.

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.

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 T.V.A. à la charge du PRENEUR.

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 desdites charges.

Provisions sur charges annuelles : 7.500 Frs H.T.

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

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer 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 adressé 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 :

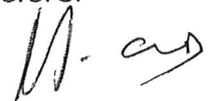
Après trois ans d'occupation, le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit le 1er janvier de chaque année, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'I.N.S.E.E. Cette révision 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 21.000 Frs hors taxes et hors charges.
- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 1029 celui du 2ème trimestre 1996.
- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 2ème trimestre de l'année avant la révision.
- La première révision interviendra le 1er janvier 2000

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 PRENEUR s'engage à remettre au plus tard le 17 décembre 1996 une caution bancaire d'un montant de 5.250 Frs valable pour toute la durée du bail. Si cette caution n'est pas remise ou si pendant le cours du bail elle est annulée ou suspendue le preneur s'engage irrévocablement à remettre un chèque de 3 mois de loyer au titre du dépôt de garantie.

Cette somme 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 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.

CAUTION : La caution bancaire de 5.250 Frs que remet le bailleur constitue une garantie de paiement à première demande du bailleur de toutes sommes dues au titre du bail sans bénéfice de discussion à hauteur de 5.250 Frs et valable pour toute la durée du bail.



CONDITIONS PARTICULIERES :

Le PRENEUR s'engage à payer à la signature du bail :

- les honoraires de commercialisation : 5.000 Frs H.T. soit 6.030 Frs T.T.C.
- l'enregistrement du présent bail : 610 Frs

Le bailleur pose à ses frais la cloison séparative entre le lot 218 non joué et le 220 avec une baie libre pour la pose d'une porte par le preneur. *Cette cloison aura un aspect de finition identique à celle séparant les lots 220 et 222 -*

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, 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 *5 décembre 1996*

en 3 exemplaires

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

le BAILLEUR

*lu et approuvé
Bon pour le bail -*


le PRENEUR

*lu et approuvé bail
accepté*


DOUMIE/ASGHAR

BAIL DE COURTE DUREE inférieure à 2 ans (précaire) à compter du 19/11/2012

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 DOUMIE SARL au capital de 30.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° RCS 522 497 510, dont le siège social est 16 boulevard Saint Germain 75005 PARIS chez le domiciliataire ABC-LIV 2 bis rue Dupont de l'Eure 75020 PARIS et pourra être transféré dans les lieux objets du présent bail le Preneur s'obligeant à informer le Bailleur en lui remettant une copie du KBis.

Représentée par son gérant Monsieur CHAUDRY Makdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant 1 rue des Dentillières 91360 VILLEMORISSON SUR ORGE

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 ferme de 12 mois fermes sans faculté de résiliation avant ce terme de douze mois à compter du 19/11/2012 et prendra donc fin au plus tard le 18/11/2013.

Le Preneur pourra avec un préavis de TROIS mois demander au Bailleur la prorogation du présent bail pour une autre durée de TROIS MOIS 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.

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.

nc


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 deuxième étage, le lot 222 d'une surface de 57 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.

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 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 1871,62 € HT plus TVA au taux actuellement en vigueur de 19,6% de 366,84 € soit 2238,46 € 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 16,71 € par m² de bureaux au 1^{er} janvier 2012, soit 952,47 € HT, plus TVA au taux de 19,6% de 186,68 € soit 1139,15 € 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 bureaux de l'année 2012 et la taxe foncière 2012 sont payables à la signature du bail en plus du loyer, pour un prorata temporis de 42/365ème.

nc 

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 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 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 **7.866 € 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, **655,50 € HT par mois**.

Le loyer de novembre 2012 au prorata temporis de 11/365^{cmc} et celui de décembre 2012 sont payables à 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.

AC 

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 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 :
2.622 Euro HT / an soit 218,50 Euro HT / mois.

La provision sur charges de novembre 2012 au prorata temporis de 11/365^{ème} et celle de décembre 2012 sont payables à la signature du bail.

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 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}, payable mensuellement en même temps que le loyer et la provision sur charges, à l'exception de la taxe sur les bureaux et la taxe foncière de l'année 2012 payable à la signature du bail prorata temporis.

Pour régulariser le décompte des taxes foncières et bureaux, 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 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.

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} novembre 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 7.866 € hors taxes et provisions sur charges annuelles de référence 2.622 € IIT

- Indice de référence initial : le dernier indice publié au J.O. soit 1666 celui du 2^{ème} trimestre 2012, publié le 07/10/2012

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

- La première révision interviendra le 1^{er} novembre 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 **2.622 €**, soit trois mois de loyer et de provisions sur charges, hors taxes.

La somme de 2.622 € 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.

re
H

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 4.433,98 € correspondants aux règlements suivants :

-Le loyer de novembre 2012 au prorata temporis de 11/365ème soit 237,06 € HT (7.866 € HT/365x41), plus la provision sur charges de 79,02 € HT (2.622 € HT/365x11), plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 61,95 € (base 316,08 € HT) soit **378,03 € TTC**

-Le loyer de décembre 2012 soit 655,50 € HT (7.866 € HT/12), plus la provision sur charges de 218,50 € HT (2.622 € HT/12), plus la TVA sur le loyer et l'ensemble des provisions soit 171,30 € (base 874 € HT) soit **1.045,30 € TTC**

-Le dépôt de garantie : **2.622 €**

-**La taxe foncière de l'année 2012 prorata-temporis : 257,57 € selon le décompte suivant (1.871,62 €/365 x 42 +TVA au taux de 19,6% soit 215,36 € HT + TVA 42,21 €)**

-**La taxe sur les bureaux de l'année 2012 prorata-temporis : 131,08 € selon le décompte suivant (952,47 €/365 x 42 +TVA au taux de 19,6% soit 109,60 € HT + TVA 21,48 €)**

CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur CHAUDRY Makdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant 1 rue des Dentillières 91360 VILLEMORISON SUR ORGE, déclare se porter caution solidaire de la société DOUMIE SARI, 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, taxes 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 SAR DOUMIE.

Par cet engagement de caution Monsieur CHAUDRY Makdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant 1 rue des Dentillères 91360 VILLEMORISSON SUR ORGE. DOUMIE SARL, sera donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société DOUMIE 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 *Antony*

le *C. S. L. U. S. O. R. G. E.*

en 3 exemplaires

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

Lu et approuvé. bail accepté.
Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Lu et approuvé. bail accepté.

SARL GALVANI-SOMMER
2 Rue Luigi GALVANI
92160 Antony
RC NANTERRE D 428 507 721

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 »

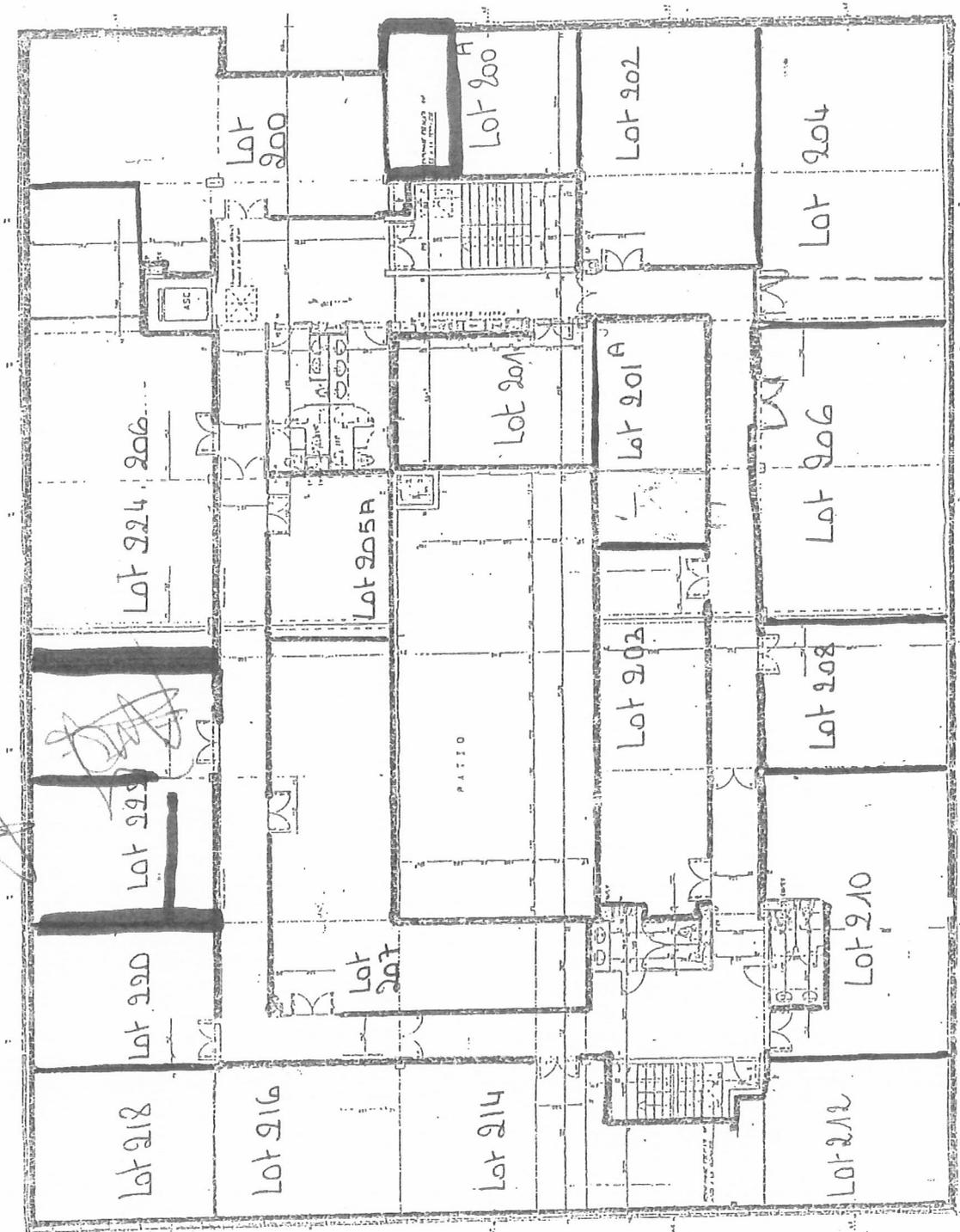
La CAUTION

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.

S.A. M. S. W. C.
 42. Av. 7500-1020
 75110 PARIS - TEL. 4502.11.15
 TELETYPE 40.01.03.73
 TELEFAX 40.01.03.73
 14^e SNET 042.002.416.000.03
 14^e URSSAF 031.24.115.000.03



SOCIÉTÉ GÉNÉRALE D'ÉNERGIE
 14^e SNET 042.002.416.000.03
 14^e URSSAF 031.24.115.000.03
 Page 2
 AD
 06



1/100
 1/200
 1/500
 1/1000
 1/2000
 1/5000
 1/10000

**AVENANT N° 1 AU BAIL
DU 19/11/2012**

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 DOUMIE SARL au capital de 30.000 Euro immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° RCS 522 497 510, dont le siège social est 16 boulevard Saint Germain 75005 PARIS au sein de la société de domiciliation ABC-LIV 2 bis rue Dupont de l'Eure 75020 PARIS et pourra être transféré dans les lieux objets du présent bail le Preneur s'obligeant à informer le Bailleur en lui remettant une copie du KBis.

Représentée par son gérant Monsieur CHAUDRY Makhdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant au 41 rue de la Fontaine Grelot 92340 BOURG LA REINE
Agissant également en qualité de caution solidaire
Ci-après dénommée, le PRENEUR initial

D'autre part

Et

La société ASGHAR GROUP SARL à associé unique au capital de 40.000 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro d'immatriculation 793 957 606 dont le siège social est 16 boulevard Saint Germain 75005 PARIS au sein de la société de domiciliation ABC LIV 2 rue DUPONT DE L'EURE 75020 PARIS
n° d'identification 314 503 996 et pourra être transféré dans les lieux objets du présent bail le Preneur s'obligeant à informer le Bailleur en lui remettant une copie du KBis.

Représentée par son gérant Monsieur CHAUDRY Makhdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant 41 rue de la Fontaine Grelot 92340 BOURG LA REINE
Agissant également en qualité de caution solidaire
Ci-après dénommée, le PRENEUR nouveau

IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR a 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 19/11/2012 jusqu'au 18/11/2013 et s'est maintenu dans les lieux avec l'accord du Bailleur, étant observé que passée une période d'occupation de 23 mois le bail sera considéré comme un bail ayant été convenu pour 9 ans à compter du 19/11/2012 assorti d'une 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 deuxième étage, le lot 222 d'une surface de 57 m² environ, retenue forfaitairement intégrant une quote-part de parties communes :

Loyer : 7.866 € HT par an soit 655,50 € HT / mois pour les bureaux

Provisions sur charges : 2.622 € HT/an soit 218,50 € HT/ mois

Dépôt de garantie : 2.622 €

Le loyer est indexé annuellement en cas de hausse de l'indice de référence le 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, du 2^{ème}


nc

trimestre de l'année en cours (n) par rapport à celui du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (n-1) avec comme base l'indice du 2^{ème} trimestre 2012 soit 1.666

Lors de la signature du bail, Monsieur CHAUDRY Makhdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant 41 rue de la Fontaine Grelot 92340 BOURG LA REINE, a déclaré se porter caution solidaire de la société DOUMIE 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, taxes 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 SARL DOUMIE.

Par cet engagement de caution Monsieur CHAUDRY Makhdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant 41 rue de la Fontaine Grelot 92340 BOURG LA REINE, DOUMIE SARL, est donc tenu de satisfaire à toutes les obligations de la société DOUMIE 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.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

A compter du 1^{er} janvier 2014 le Preneur initial a informé le Bailleur qu'il a cédé son activité à la société ASGHAR GROUP SARL à associé unique au capital de 40.000 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro d'immatriculation 793 957 606 dont le siège social est 16 boulevard Saint Germain 75005 PARIS au sein de la société de domiciliation ABC LIV 2 rue DUPONT DE L'EURE 75020 PARIS n°d'identification 314 503 996 et pourra être transféré dans les lieux objets du présent bail le Preneur s'obligeant à informer le Bailleur en lui remettant une copie du Kbis, dont Monsieur CHAUDRY Makhdum né le 14/05/1977 à MELUN de nationalité française, demeurant 41 rue de la Fontaine Grelot 92340 BOURG LA REINE est gérant et que la société reprend l'intégralité des droits et obligations résultant du bail du 19/11/2012 et que Monsieur CHAUDRY Makhdum reste caution solidaire du Preneur nouveau à l'égard du Bailleur, dans les conditions du bail initial.

Les loyers relatifs aux parkings n'ont pas été payés par le Preneur initial, faute d'envoi par le Bailleur d'avis d'échéance correspondant. A ce jour, sont dues les échéances de juillet 2013 à décembre 2013, soit 366 € HT (61 € X 6) plus la TVA au taux de 19,6 % soit 71,74 €, soit 437,74 € TTC que le Preneur s'engage à payer à la signature du présent avenant par virement ayant opté pour le virement.

A l'exception du titulaire du bail, l'ensemble des conditions du bail du 19/11/2012, s'applique au présent avenant, notamment les conditions de résiliation, de clause pénale, de cautions de Monsieur CHAUDRY Makhdum et tous autres.

L. GALVANI SOMMIER
2 Rue Luigi GALVANI
92160 Antony
RC NANTERRE D 4251667021

Le BAILLEUR le 10 01 2014

Le BAILLEUR

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

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.

TOP CABLE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE SCEAUX
Pôle de recouvrement spécialisé de Boulogne Billancourt
Service Procédures Collectives
115 BD Jean Jaures, 92104 Boulogne Billancourt CEDEX
Téléphone : 01 75 60 33 38

MÉL. : prs.hauts-de-seine-boulogne-
procol@dgfp.finances.gouv.fr

SARL TOP CABLE France
2 rue LUIGI GALVANI
92 160 ANTONY

Affaire suivie par Abd-El-Rani DOUAIR

DECLARATION DE RECETTE valant P1E

Ref : Quittance n° 08/2016

Le comptable soussigné, déclare avoir reçu le 29/07/2016

de TOP CABLE FRANCE

la somme de 1 816.79 €

en règlement de l'ATD effectué le 28/04/2015 à l'encontre de la SARL GALVANI SOMMER.

Cette recette, effectuée par chèque N° 0001613 est constatée le 02/08/2016, sous réserve d'encaissement, dans les écritures du Pôle de recouvrement spécialisé de Boulogne-Billancourt.

Le comptable,

Le comptable public,
Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques,
Responsable du pôle de recouvrement spécialisé
de Boulogne-Billancourt
Thierry GREGOIRE

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

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



TOP CABLE France SARL
2 RUE LUIGI GALVANI
92160 ANTONY

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	1 513,99	
01/09/2016	Appel Provisions / Charges	286,00	
01/09/2016	Appel TVA	360,00	
	Total en Euros	2 159,99	
	Solde débiteur	2 159,99	

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 509 730 850

343,20 → 16/8
1816,79 de 16/8

BAIL DE NEUF ANS

Entre les Soussignés

La société,

La société SARL GALVANI SOMMER, au capital de 8.000 € inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 428 567 721 propriétaire d'un ensemble immobilier sis 18 avenue François Sommer et 2 rue Luigi Galvani 92160 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 TOP CABLE FRANCE SARL au capital de 1.360.000 € inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 389 626 557 000 18 dont le siège social est situé 2 Luigi Galvani 92160 ANTONY depuis le 25 novembre 1992, date du bail consenti pour un lot quitté à l'occasion de la signature du présent bail dans le même immeuble, consenti par le propriétaire précédent.

Représentée par Monsieur COMBALIER Sylvain gérant né le 04 janvier 1968 à Savigny sur Orge.

Ci-après dénommé, 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 15 avril 2008 avec faculté de résiliation triennale pour le PRENEUR seul, à charge pour lui de prévenir le BAILLEUR de ses intentions, selon les formes légales, préavis au plus tard six mois avant l'échéance triennale notifié par acte extrajudiciaire, des biens dont désignation suit.

DESIGNATION des biens 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 92160 ANTONY, au deuxième étage le lot 224-226 d'une surface de 90 m² conformément au plan annexé.

DESTINATION : Activités conformes à l'objet social du Preneur.

deux Places
De Raekins
N° 33.34

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 du chef de l'état des locaux. 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 souscrira tout contrat d'entretien nécessaire s'il y a lieu pour toute la durée du bail.

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 des parties communes, l'entretien, le nettoyage des parties communes, le salaire et les charges sociales du gardien d'immeuble, l'entretien de son logement 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.

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. Le BAILLEUR pourra missionner un architecte qui 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 soient 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 et supporter à ses frais tous les travaux et réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, gaines et tous autres équipements.

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 d'imposition à la 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 ou contributions qui viendraient s'ajouter ou se substituer. A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour le lot loué en 2007 est de 2.431 € et est en payable en octobre de chaque année. La taxe sur les locaux à usage de bureaux est de 6,70 € par m² soit 603 € (arrondi fiscal) et est payable en février de chaque année.

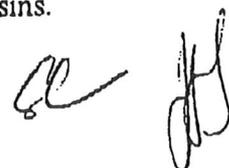
13 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

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, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol afin de garantir le vandalisme et la détérioration mobilière et immobilière.

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 engager tout éventuel recours contre le Preneur en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux et de bris de glaces sauf dans le cas d'un défaut d'assurance du Preneur.
- A titre de réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent également 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.

Au terme du présent article les parties contractantes entendent souscrire des contrats d'assurance prévoyant la renonciation à recours.

Les contrats seront souscrits par le PRENEUR pour des sommes suffisantes auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable. Le PRENEUR devra fournir une attestation de ladite compagnie à chaque échéance anniversaire, 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 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.

SC [Signature] [Signature]
SC [Signature]

- 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 **16.143 € HT** payable par mois, soit **1.345,25 € HT** par mois.

Le PRENEUR s'engage à payer son loyer au BAILLEUR par mois à chaque début de 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.

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 :

3.432 Euro / an ou 286 Euro / 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 ci-dessus fixé sera révisé 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 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 16.143 € hors taxes et hors charges
- Indice de référence initial l'indice INSEE du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2007 soit 1.443
- Indice de comparaison pour le calcul de la révision : celui du 3^{ème} trimestre de l'année précédent celle de la révision.
- La première révision interviendra le 1^{er} avril 2009

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 PRENEUR verse au bailleur à la signature du présent bail un complément de dépôt de garantie de 1.169,71 €, s'ajoutant aux 2.866,04 € de dépôt de garantie que détient déjà le bailleur au titre du bail de novembre 1992, pour former un dépôt de garantie global de 4.035,75 €, étant ici précisé que le bail initial est résilié au 14 avril 2008 par suite de la signature du présent bail.

Cette somme 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. En revanche, le Bailleur pourra de son propre chef décider d'imputer tout ou partie de la somme affectée au dépôt de garantie, pendant le cours du bail toute somme qui serait due par le Preneur et restant impayée plus d'un mois, que ce soit, loyer, provisions sur charges ou TVA, afin de diminuer ou solder l'arriéré et dans ce cas après avoir été informé par le Bailleur de cette imputation, le Preneur disposera d'un délai d'un mois pour reconstituer le dépôt de garantie, le Bailleur pouvant le cas échéant appliquer les dispositions de la « clause résolutoire » prévue dans le présent bail. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et s'appliquera tant au Preneur qu'à l'administrateur judiciaire en cas de redressement ou liquidation judiciaire.

Le dépôt de garantie a pour objet de garantir le propriétaire lorsque le PRENEUR quittera les lieux, qu'il devra laisser en bon état prêts à accueillir un nouveau locataire, sous réserve que le compte locatif ne présente pas de solde arriéré.

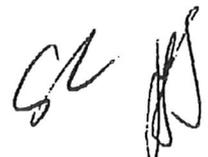
Si ce n'était pas le cas, le BAILLEUR pourra imputer sur le dépôt de garantie, outre les travaux de réparation nécessaires, le loyer qu'il a perdu pendant la remise en état des lieux et les sommes impayées.

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 :

A la signature du Bail, un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR et également au moment de son départ éventuel pour constater si les locaux sont en bon état d'entretien.



PAIEMENT A LA SIGNATURE DU BAIL :

Le Preneur paye à la signature du bail par chèque à l'ordre de Michel Bernard Gestion Sarl :

- Le complément de dépôt de garantie de 1.169,71 €.
- La somme de 118,64 € correspondant à la taxe sur les bureaux prorata temporis déduction faites de celle déjà acquittée sur le lot initialement loué d'une surface de 65 m² pour la quote part courant à compter du 15 avril 2008, soit 308,48 €, celle pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 14 avril 2008 n'étant pas déduite, correspondant à l'occupation effective du lot initial, étant précisé que pour l'année 2008, TOP CABLE a payé un montant de 435,50 € dont 127,02 € (435,50/12*3,5) pour la période du 01/01/08 au 14/08/2008, non pris en compte, soit :
603 /12 * 8,5 - (435,50-127,02) = 118,64 €

CONDITIONS PARTICULIERES :

Le bail initial de novembre 1992 est résilié concomitamment à la signature du présent bail, avec effet au 31 mars 2008 et le dépôt de garantie est transféré au présent bail.

Le preneur est autorisé à réaliser les travaux de peinture et moquette.

Le bailleur réalise les travaux de pose d'une cloison séparative avec le lot 200 et les travaux de modification de commande des luminaires par la pose d'interrupteur.

Le preneur est autorisé à prendre possession des lieux avant le 15 avril 2008, pour y réaliser ses travaux dès lors que ceux du bailleur seront achevés et sous réserve que le lot soit libéré par son occupant actuel, la société VACCUM CLEANER.

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 dans les bureaux de son mandataire.

Fait à *Antony* le *10/2/2008* en 3 exemplaires.

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

✓

Le BAILLEUR

J.M. et
SARL MICHEL BERNARD GESTION
 Rue Luigi GALVANI
 92160 Antony
 RC NANTERRE 338 567 721

Le PRENEUR

TOP CABLE FRANCE
 2 RUE LUIGI GALVANI
 92160 ANTONY CEDEX
 TEL 42378608 FAX 42378323
SARL CAPITAL 200 000F
 RCS NANTERRE 338 862 6557

