

Enregistré a : SIE DE PARIS 1ER POLE ENREGISTREMENT

Le 02/11/2010 Bordereau n°2010/1 551 Case n°22

Ext 12710

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame Paule THÉRON, Administrateur de Biens, es-qualités de Présidente de la S.A.S. « CABINET BAROND » au capital de 40.000,00 € dont le siège social est 113, Boulevard de Sébastopol 75002 PARIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 391 349 503,

AGISSANT au nom et comme Mandataire de Madame Sarah GRYKA, Propriétaire,

Ci-après désigné sous le vocable "Le Bailleur"

D'UNE PART

ET

Monsieur Marcel GIARD, né le 10/11/1927 à BESANCON (25) de nationalité française, demeurant 20 rue de la Plaine 75020 PARIS,

AGISSANT au nom Gérant de la Société à Responsabilité Limitée « FAT PARIS » au Capital de 18.293,88 € dont le siège social est 7, rue du Sergent Bauchat - 75012 PARIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro : 310950654 (1977 B 06483)

Ci-après désigné sous le vocable "Le Preneur"

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

I – aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 05/07/2001, enregistré à PARIS 2^{ème} Bonne-Nouvelle le 10 du même mois, bordereau 315 Case 2, Madame GRYKA a donné à bail, à la SARL « FAT PARIS », des locaux à usage commercial situés au rez-de-chaussée de l'immeuble 7, rue du Sergent Bauchat – 75012 PARIS

Ledit bail commercial était consenti pour une durée de neuf ans, à compter du 15/07/2001 pour se terminer le 14/07/2010. Le loyer principal (hors charges et hors taxes) était fixé à 54.000,00 Francs payable par trimestre à échoir.

II – Par le jeu des indices, le loyer annuel principal se trouve être de : 10.270,20 € par an en principal et le dépôt de garantie d'un montant de : 2.567,65 €.

III- Par exploit de la SCP LOUVION, huissiers de justice, en date du 11/03/2010, le preneur a demandé au Bailleur le renouvellement de son bail conformément aux dispositions de l'article L145-10 du nouveau code de commerce.

Depuis lors, les parties se sont rapprochées en vue de la conclusion du présent bail de renouvellement.

CELA EXPOSÉ, IL EST PROCÉDÉ AINSI QU'IL SUIT AU RENOUVELLEMENT DE BAIL

RENOUVELLEMENT DE BAIL :

Madame THÉRON, es-qualités au nom des Consorts GRYKA, par ces présentes, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 et généralement tous autres textes et dispositions légales en la matière,

A :

La SARL «FAT PARIS», preneur représenté par Monsieur Marcel GIARD qui accepte, les locaux ci-après désignés :

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par ces présentes, Madame Paule THÉRON, ès-qualités, agissant comme il est dit en tête des présentes, fait BAIL et donne à LOYER, pour une nouvelle durée de : TROIS , SIX ou NEUF ANNÉES, entières et consécutives, à compter du : 15/07/2010 pour se terminer à pareille époque de l'une ou l'autre des années 2013, 2016 ou 2019 au choix de la partie preneuse seule, à charge par elle, au cas où elle désirerait faire cesser le présent bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, d'en aviser le Bailleur par acte extra-judiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période en cours,

Des locaux à usage exclusif de bureaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé 7 rue du Sergent Bauchat - 75012 PARIS, savoir :

DÉSIGNATION :

Un local commercial situé au rez-de-chaussée composé de : une boutique, une arrière-boutique, couloir de dégagement avec porte d'accès à l'immeuble, sanitaires, représentant le lot n° 1 au règlement de copropriété à concurrence de 83/1.004^e des charges communes générales.

Ainsi, au surplus, que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, Monsieur GIARD, ès-qualités, déclarant les bien connaître pour les occuper déjà en vertu d'un bail précédent.

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, sous celles suivantes que Monsieur GIARD, oblige la société preneuse qu'il représente, à exécuter et à accomplir, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé mais, au contraire, en cas d'inexécution d'encourir la résiliation du bail et tous dommages intérêts, savoir :

I. DESTINATION

De ne pouvoir utiliser les lieux loués que pour l'usage commercial, pour l'exercice de ses activités de : ACHAT VENTE D'ARTICLES TOURISTIQUES

Il est expressément précisé qu'il est interdit d'utiliser dans les lieux loués des machines bruyantes dont le fonctionnement pourrait troubler la tranquillité de l'immeuble.

II. OCCUPATION - GARANTIE

De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'entière exécution des clauses et conditions du bail.

De tenir lesdits lieux constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser, même momentanément de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

III. ENTRETIEN - TRAVAUX - RÉPARATIONS

1° - de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer au Bailleur aucune réparation, remise en état quelconque ou travaux de quelque nature que ce soit.

2° - Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu ; il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Tous travaux d'entretien qui seraient effectués dans l'immeuble ou dans les lieux loués par le Bailleur, ayant un caractère d'entretien ou de réparations seront mis à la charge du Preneur qui en devra le remboursement immédiat au Bailleur, au prorata de ses millièmes. Le bailleur ne conservant à sa charge que les travaux de l'article 606 du Code civil.

3° - d'entretenir les lieux loués en bon état de ces réparations; d'entretenir en bon état de fonctionnement les ferrures et les serrures des portes et fenêtres ; de faire refaire les peintures chaque fois que cela sera nécessaire.

De rendre les lieux, à l'expiration du bail, en bon état d'entretien et de réparations.



4° - de ne pouvoir faire dans les lieux loués, aucun changement de distribution, percements de murs ou de cloisons, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou de l'immeuble dont les honoraires de vacation seront, comme les travaux, à la charge du Preneur. En outre, celui-ci devra prendre toutes précautions et mesures nécessaires de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le Bailleur soit par les autres copropriétaires de l'immeuble, soit par les propriétaires des immeubles voisins, soit par l'Administration.

5° - de laisser, en fin de jouissance, sans indemnité à la charge du Bailleur, tous changements, décorations, embellissements, améliorations, augmentations qui auront pu être apportés pendant le cours du bail aux lieux loués.

6° - de souffrir, pendant le cours du bail, toutes les grosses et menues réparations et tous travaux qui deviendraient nécessaires aux lieux loués ou que le Bailleur jugerait utile de faire dans l'immeuble dont ils dépendent ou qui seraient faits dans les immeubles voisins, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, la privation de jouissance ou la gêne qui en résulterait pour le Preneur et quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois, qu'une fois commencés ils soient menés sans interruption sauf cas de force majeure.

7° - de prendre, l'hiver, lors des gelées, toutes les précautions nécessaires pour éviter toutes détériorations soit au compteur, soit au local loué du fait des canalisations d'eau et de chauffage central.

D'entretenir les canalisations et tuyauteries en bon état de marche.

8° - De veiller au bon fonctionnement de l'installation électrique.

9° - de faire ramoner, chaque fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois par an et à l'expiration du bail, à ses frais, les cheminées existant dans les lieux loués.

IV. ASSURANCES

De faire assurer, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, par une Compagnie notoirement solvable, tous les objets mobiliers, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués ; de s'assurer également contre les risques locatifs et le recours des voisins.

De payer exactement et à échéance les primes et cotisations de ces assurances et d'en justifier à toute réquisition du Bailleur.

De déléguer, à première demande du Bailleur, les indemnités que le Preneur aurait à recevoir en cas de sinistre total ou partiel.

De rembourser au Bailleur toute surprime d'assurances que celui-ci serait amené à régler du fait des activités du Preneur.



V. SOUS-LOCATION - CESSION

De ne pouvoir, en aucun cas, sous-louer tout ou partie des locaux objet du présent bail.

De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est, en totalité, à son successeur acquéreur de son fonds de commerce et à charge, par le Preneur, de rester garant et répondant solidaire avec son successeur et tous cessionnaires successifs pour le paiement du loyer et des charges ainsi que de l'entière exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Toute cession ne pourra avoir lieu qu'en présence du Bailleur et un original de l'acte devra lui être remis dans le mois de son enregistrement, sans frais pour lui, afin de lui servir de titre direct contre le cessionnaire et, ce, à peine de nullité de la cession et de résiliation du bail.

VI. CHARGES-IMPÔTS-SERVICES-JOUISSANCE

1° - d'acquitter exactement, pendant toute la durée du bail, toutes ses contributions personnelles, mobilières et les taxes professionnelles ainsi que toutes taxes et impôts, de quelque nature que ce soit, affectés aux lieux loués mis à la charge des locataires, sans aucune exception ni réserve y compris le remboursement au Bailleur de la taxe de droit de bail et de la taxe additionnelle dite d'amélioration à l'habitat ou de la TVA, de sa quote-part de l'impôt foncier et de la taxe annuelle sur les bureaux en île de France et tous autres impôts et taxes qui pourraient être créés par la suite en sus ou en remplacement de ceux existant déjà.

2° - En même temps que le loyer principal dont il est parlé ci-après, le Preneur réglera trimestriellement au Bailleur, la part lui incombant des charges communes, taxes, impôts, prestations, réparations locatives, réparations de gros entretien, les frais de ravalement, charges quelconques de copropriété ou de syndicat, tous travaux prescrits par les autorités administratives... telles que lesdites charges résulteront des comptes du syndic ou du gérant adressés au bailleur et leur transmission par le bailleur au preneur.

Au jour de la signature des présentes, la provision trimestrielle sur charges (hors taxes) est fixée à **228.67 €** l'apurement du compte se fera trimestriellement ou annuellement, après réception des comptes du syndic.

Le montant de cette provision sur charges sera éventuellement augmenté, à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction du montant des charges de l'année civile précédente.

La taxe de droit de bail et la taxe additionnelle seront calculées sur le montant de chaque terme de loyer ou la T.V.A. suivant le régime pour lequel a opté le Bailleur.

3° - de satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de Voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

4° - de se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente relativement à l'exercice de son commerce comme en ce qui concerne l'hygiène et la salubrité publique.

5° - de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière que ce soit par le fait du Preneur, par le fait de sa clientèle, de ses fournisseurs ou de son personnel ou du fait encore de l'exercice de ses activités.

6° - de se conformer exactement au règlement intérieur de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

7° - de ne pouvoir faire supporter aux planchers ou aux sols, une charge supérieure au poids qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

8° - de prendre absolument toutes précautions pour éviter ou supprimer le bruit et les trépidations que pourraient occasionner les machines que le Preneur pourrait installer dans les lieux loués pour l'exploitation de son fonds de commerce ; de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites pour le bruit, les odeurs, la chaleur, les fumées etc. le Bailleur ne devant jamais être inquiété ni recherché.

9° - de ne rien déposer ni laisser séjourner en dehors des lieux loués ni ne se livrer à aucun travail dans les parties communes de l'immeuble.

10° - de faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur, de toutes réclamations qui viendraient de l'Administration ou de l'autorité compétente pour non respect de la réglementation en vigueur et de supporter seul, les indemnités et amendes qui pourraient être dues de ce fait ou des frais qu'entraîneraient une mise en conformité ; de supporter et payer, sans recours contre le bailleur le coût des travaux que pourrait entraîner cette mise en conformité.

11° - de payer régulièrement, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, les abonnements et branchements au compteur, les abonnements et redevances pour l'utilisation des lignes téléphoniques.

12° - de ne pouvoir réclamer au Bailleur aucune indemnité ou diminution du loyer pour cause d'interruption ou de suppression du service de l'eau, du gaz et de l'électricité provenant soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de réparations, soit de gelées ou de toute autre chose.

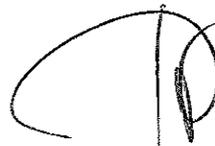
13° - de ne faire aucune inscription ni n'apposer aucun calicot sur les fenêtres, vitrines et devantures et, d'une manière générale, de ne rien faire qui puisse constituer une publicité tapageuse.

De ne placer, sur la façade de l'immeuble aucune enseigne formant saillie sur la voie publique ni aucune enseigne clignotante sans le consentement formel et par écrit du Bailleur.

Par contre, le preneur pourra installer une enseigne sur la longueur de sa façade du magasin.

14° - de faire son affaire personnelle du bon fonctionnement des appareils sanitaires, d'entretenir en parfait état ces installations et de pourvoir, éventuellement, à ses frais, à leur remplacement.

15° - de supporter les dégâts qui seraient commis dans l'immeuble par son emménagement et son déménagement.



VII. DISPOSITIONS DIVERSES

1° - de prendre toutes les mesures de précaution utiles pour prévenir les vols et cambriolages et de ne pouvoir, en aucun cas, exercer un recours quelconque contre le Bailleur à raison de ceux qui viendraient à être commis dans les lieux loués.

2° - de laisser le Bailleur, son architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués chaque fois que besoin sera, tant pour s'assurer de leur état que pour y faire effectuer des réparations, à charge par le Bailleur, en dehors des cas d'urgence, de prévenir le Preneur 48 heures à l'avance.

3° - de laisser le Bailleur mettre, durant les six mois qui précéderont la fin du bail, un écriteau ou toute autre indication en vue de la relocation des locaux.

4° - de laisser visiter les locaux pour leur relocation, chaque jour ouvrable de dix heures à dix-sept heures pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou, en cas de mise en vente des locaux loués, pendant toute la durée des publications.

5° - de ne pouvoir réclamer au Bailleur aucune indemnité en cas d'expropriation des lieux loués, les droits du Preneur ne devant s'exercer que contre la partie expropriante.

Dans le cas où, par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués ou l'immeuble dont ils dépendent viendraient à être démolis en tout ou en partie, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité d'aucune sorte.

6° - de ne pouvoir utiliser les locaux loués que pour l'usage qui a été autorisé au bail, à l'exclusion de toute fabrication industrielle, atelier de réparation ou entretien, vente sur place et généralement de locaux commerciaux où le public à libre accès, comme de toute profession ou commerce pouvant porter atteinte à la bonne réputation de l'immeuble.

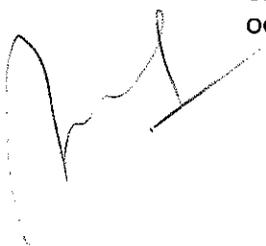
Toute vente publique, même par autorité de justice, est interdite dans l'immeuble sans autorisation expresse et écrite du Bailleur.

°0°

Toutes les clauses et conditions du présent bail sont de rigueur. Toute dérogation de la part du Preneur n'aura d'effet qu'à titre de tolérance et ne pourra, en aucun cas, être considérée comme faisant novation ou portant atteinte aux clauses et conditions du bail dont le Bailleur aura toujours le droit d'exiger la stricte exécution.

LOYER :

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de : **11.008,00 €** que Monsieur GIARD, ès-qualités, oblige la société "FAT PARIS" à payer au propriétaire ou à son mandataire par quart, aux époques ordinaires de l'année : les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre, et à **A TERME A ECHOIR.**



INDEXATION DU LOYER :

Le montant du loyer ci-dessus stipulé, sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions fixées par la législation sur les locations commerciales et chaque révision devra être constatée par un acte dont les frais seront supportés par le preneur.

Pour la première révision triennale, les parties conviennent de retenir le dernier indice du coût de la construction soit celui du 4^{ème} trimestre 2009 (1507) paru au Journal Officiel le 09/04/2010.

Si pour une raison quelconque l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE devenait inapplicable ou cessait d'être publié, les parties conviennent de le remplacer par un nouvel indice équivalent.

La variation de loyer étant automatique, n'est subordonnée à aucune notification.

Le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties d'en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Le fait pour le Bailleur de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait jamais contracté.

A défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par voie judiciaire.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET PÉNALE :

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et des charges à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent bail, et notamment celles relatives à la sous-location et à la cession, et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécution fait à domicile élu, contenant mention de la présente clause, demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus et l'expulsion aura lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé.

En cas de retard dans le paiement du loyer, les frais de recouvrement et de procédure, exposés par le Bailleur, seront remboursés par le Preneur avec le prochain terme de loyer (frais d'huissier, honoraires d'avocat, etc...).

En cas d'expulsion, le montant du dépôt de garantie ci-dessus restera acquis au Bailleur à titre de première indemnité sans préjudice de tous autres droits à tous dommages et intérêts et notamment de tous loyers échus dont le recouvrement pourra être poursuivi par tous moyens de droit.

En cas de retard dans le paiement de tout ou partie du terme, l'intégralité de la quittance sera majorée automatiquement et sans mise en demeure préalable de 10 % de son montant, pour couvrir le Bailleur de ses peines et soins.

DÉPÔT DE GARANTIE :

Aux termes des présentes, Monsieur GIARD, es noms, a versé entre les mains de Madame THÉRON, agissant comme il est dit en tête des présentes, qui en donne bonne et valable quittance à la société "FAT PARIS", ci :

la somme de	184,45 €
destinée à former avec celle de	<u>2.567,55 €</u>
déjà entre les mains du bailleur en vertu des baux précédents et des avenants de révision du loyer, la somme totale de	2.752,00 €

à laquelle est porté le montant de dépôt de garantie prévu au bail pour rester égal au quart du loyer annuel en principal.

Cette somme, qui restera improductive d'intérêts, sera remboursée au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être redevable envers le Bailleur pour loyers, charges, taxes, impôts, fournitures, réparations et autres causes et de celles dont le propriétaire pourrait être rendu responsable pour le locataire.

Dont quittance

En cas d'augmentation du loyer le montant de ce dépôt de garantie devra être complété de manière à toujours représenter une somme égale à la moitié du loyer annuel en cours et, à cet effet, le Preneur sera tenu de verser immédiatement la somme nécessaire ; en cas de refus ou de retard dans le paiement de la somme due, le Bailleur pourra, si bon lui semble, faire jouer la clause résolutoire ci-dessus prévue.

FRAIS :

Tous les frais, droits de timbres et d'enregistrement et honoraires des présentes et de leurs suites seront acquittés et supportés par la Société preneuse ainsi que Monsieur GIARD, ès-qualités, l'y oblige.

Seront à la charge exclusive du preneur tous les frais, honoraires d'huissiers, honoraires d'avocats, taxes et droits quelconques ainsi que toutes autres dépenses ou dépens qui viendraient à être engagés par le Bailleur en vue du recouvrement des sommes qui lui seraient dues par le preneur ou bien en vue de procéder à la résiliation du présent bail aux torts et griefs du preneur et à son expulsion ou bien encore en vue de bénéficier de mesures conservatoires destinées à garantir le paiement des sommes qui lui seraient dues par le preneur.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE :

Au présent acte est intervenu :

- Monsieur Marcel GIARD
Né le 10 NOVEMBRE 1927 à BESANÇON (25000)
De nationalité Française
Demeurant 20 rue de la Plaine – 75020 PARIS



Lequel a déclaré se porter caution solidaire de la société « FAT PARIS » et renoncer au bénéfice de discussion et de division pour le paiement tant du loyer et accessoires (charges, taxes, TVA, etc...) que toutes indemnités (y compris indemnités d'occupation), intérêts, pénalités, article 700, dépens, dommages intérêts, et plus généralement toutes sommes de quelque nature que ce soit qui pourraient être mises à la charge de la société « FAT PARIS » à raison de l'exécution ou de la cession du présent bail en cas de défaillance de ladite société.

En outre, Monsieur Marcel GIARD déclare renoncer au bénéfice de discussion et de division.

DÉCLARATIONS :

Ce bail fait suite et sert de renouvellement à celui du 05/07/2001.

ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans l'immeuble, le Bailleur chez son mandataire : le Cabinet BAROND.

Fait et signé en trois originaux,

A PARIS, le 22 Septembre 2010 -

Pour Madame GRYKA
Le CABINET BAROND (représenté
par sa Présidente, Mme Paule THÉROND)

Pour la Société FAT PARIS
M Marcel GIARD, Gérant



Lu et approuvé
M. Giard

Monsieur Marcel GIARD (agissant à titre personnel)

« Bon pour cautionnement solidaire dans les conditions ci-dessus »

Bon pour cautionnement solidaire dans les conditions
ci dessus mentionnées.

FAT PARIS
7 Rue du Sergent Bauchat
75012 PARIS
Tél. 01 46 28 42 33
N° SIREN 310 950 654

M. Giard