

Bail Commercial  
Soumis Au Décret Du 30 Septembre 1953

CHAPITRE I  
CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - les parties au bail

I.1. le bailleur

La Caisse des dépôts et Consignations, établissement créé par la loi du 28 avril 1816, établie à Paris, 56 rue de Lille dispensé d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

représentée par son mandataire aux présentes :

AGIFRANCE, société anonyme au capital de 8 000 000 Francs, dont le siège social est à PUTEAUX (92806-cedex), 5, rue Bellini, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° B 323 420 471,

Titulaire des cartes professionnelles GESTION IMMOBILIÈRE n° 509 et TRANSACTION n° 811, délivrées par la Préfecture des Hauts de Seine.

Adhérent de la Société de Caution Mutuelle dite "Caisse de Garantie de la FNAIM" dont le siège est à PARIS 75008, 89, rue La Boétie.

elle-même représentée par Monsieur Jean Yves PITHOIS, Directeur de clientèle

I.2. le preneur

La Société OBADIA, SARL au capital de 50 000 francs, inscrite au registre du commerce et des sociétés de <sup>Nanterre</sup> Versailles sous le numéro ~~89 B 875~~ dont le siège social est 12, rue Ernest

Deloison 92 200 Neuilly-sur- Seine, représentée par Monsieur Bruno OBADIA.

2 mots

1000's n°

B-e 

B. o 

## **II. définition des locaux objet du bail**

### **II.1. situation de l'immeuble**

II.1.1. ADRESSE : 12, RUE ERNEST DELOISON 92200 NEUILLY SUR SEINE

### **II.2. composition des locaux**

II.2.1. SURFACE : 51 M2 À USAGE COMMERCIAL

II.2.2. SURFACE : 52 M2 À USAGE DE RESERVE

### **II.3. destination de l'immeuble - usage - activité exercée**

II.3.1. DESTINATION DE L'IMMEUBLE : HABITATION ET COMMERCE

II.3.2. ACTIVITÉ EXERCÉE : ENTREPRISE GÉNÉRALE D'ÉLECTRICITÉ, DE VENTE, RÉPARATION ET INSTALLATIONS D'APPAREILS ÉLECTRIQUES ET MÉNAGERS

## **III. date d'effet du bail - prise de possession**

III.1. LA PRISE D'EFFET DU BAIL EST FIXÉE AU 1ER OCTOBRE 1999

## **IV. loyer**

### **IV.1. loyer principal annuel de base**

HORS TAXES : QUATRE VINGT TREIZE MILLE HUIT CENT FRANCS  
( 93 800, 00 FRF )

### **IV.2. indexation**

IV.2.1. DATE DE LA RÉVISION : 1ER OCTOBRE DE CHAQUE ANNÉE

IV.2.2. INDICE DE RÉFÉRENCE : 1071- 1ER TRIMESTRE 1999

### **IV.3. charges**

La provision trimestrielle au titre des charges est fixée pour la première année à :

cinq mille cinq cent quatre vingt douze francs ( 5 592 frs )

### **IV.4. fiscalité applicable**

IV.4.1. : LE PRÉSENT BAIL EST ASSUJETTI AU DROIT DE BAIL

paraphes : ..... 

**v.5. modalités de règlement**

IV.4.1. PÉRIODICITÉ DES ÉCHÉANCES : TRIMESTRIELLE À ÉCHOIR

IV.4.2. FIXATION DU PREMIER TERME : 1ER OCTOBRE 1999

**VI. dépôt de garantie**

VI.1. LE DÉPÔT DE GARANTIE EST FIXÉ POUR LA PREMIÈRE ANNÉE DU BAIL, À LA SOMME DE :

23 450 FRANCS

VINGT TROIS MILLE QUATRE CENT CINQUANTE FRANCS

**VII. clauses spéciales**

DURÉE

D'un commun accord entre les parties, le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er octobre 1999 pour se terminer le 30 septembre 2008.

**VIII - Déclarations du preneur**

Le preneur reconnaît avoir reçu, en même temps que les présentes conditions particulières, les conditions générales constitutives les unes et les autres de l'intégralité du contrat de location.

Le preneur déclare en accepter toutes les clauses sans exception ni réserve.

Fait en deux exemplaires.....2.....

à PUTEAUX le ...16/09/99.....

POUR LE BAILLEUR



AGIFRANCE

LE PRENEUR



B.0

# BAIL COMMERCIAL

## Commerces

### CHAPITRE II

#### CONDITIONS GENERALES

- 1 - DÉFINITION DES LOCAUX
  - 1.1. désignation des locaux
  - 1.2. destination - usage
- 2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DURÉE DU CONTRAT
  - 2.1. Durée
  - 2.2. Congé donné par le preneur
  - 2.3. Décès du preneur
- 3 - CONDITIONS FINANCIÈRES
  - 3.1. Loyer
  - 3.2. Indexation du loyer
  - 3.3. Charges
    - 3.3.1. Charges collectives
    - 3.3.2. Modalités de remboursement
    - 3.3.3. Charges individuelles - compteurs
  - 3.4. Taxes et droits
  - 3.5. Modalités de paiement
  - 3.6. Clause pénale
  - 3.7. Dépôt de garantie
    - 3.7.1. Montant
    - 3.7.2. Modalités de mise en jeu
  - 3.8. garnissement
  - 3.9. Indemnité d'occupation
  - 3.10. Frais
- 4 - CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE DES LOCAUX
  - 4.1. Conditions générales de jouissance
    - 4.1.1 règles d'occupation
    - 4.1.2 Droit d'accès et de visite
    - 4.1.3 gardiennage
- 4.2. Règlements d'immeuble
- 4.3. Enseignes - signalétique
- 4.4. Troubles de jouissance
- 5 - CONDITIONS RELATIVES À LA MAINTENANCE DES LOCAUX
  - 5.1. Etat des lieux d'entrée
  - 5.2. Entretien - réparations
  - 5.3. Travaux exécutés par le preneur
    - 5.3.1. Aménagement - améliorations
    - 5.3.2. Travaux de mise en conformité
  - 5.4. Travaux du bailleur
  - 5.5. Parachèvement de l'immeuble
  - 5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble
  - 5.7. Restitution des lieux
- 6 - ASSURANCES
  - 6.1. Assurances du bailleur
  - 6.2. Assurances du preneur
  - 6.3. Renonciation à recours réciproque
  - 6.4. Sinistres - désordres
- 7 - SOUS-LOCATION - CESSION
  - 7.1. Sous-location
  - 7.2. Cession
- 8 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE
- 9 - TOLÉRANCES
- 10 - ELECTION DE DOMICILE
- 11 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION
- 12 - ENREGISTREMENT

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

fe

RM

Le présent bail conclu entre le bailleur et le preneur désignés aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, est soumis au statut des baux à usage commercial, industriel et artisanal régi par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

Le contrat est constitué du présent chapitre II CONDITIONS GÉNÉRALES et du chapitre I CONDITIONS PARTICULIÈRES. Ces deux parties formant un tout indissociable.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles 1 à 10 du présent chapitre II CONDITIONS GÉNÉRALES et les articles I à XI du chapitre I CONDITIONS PARTICULIÈRES, les dispositions des articles I à XI du chapitre I CONDITIONS PARTICULIÈRES prévaudront.

## 1- DÉFINITION DES LOCAUX

### 1.1.- désignation des locaux\*

Les locaux objet du présent bail sont désignés aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout indivisible.

### 1.2. - destination - usage\*

Le preneur devra utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné aux CONDITIONS PARTICULIÈRES conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le bailleur n'apporte au preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toute activités similaires ou identiques à celles du preneur.

## 2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DURÉE DU CONTRAT

### 2.1. - Durée\*

La durée du présent bail ainsi que sa date d'effet sont précisées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

### 2.2. - congé donné par le preneur\*

Le preneur peut donner congé à la fin de chacune des périodes triennales.

Si le preneur renonce à se prévaloir de cette disposition, cette renonciation, conformément aux dispositions de l'article 3.1. du décret, fait l'objet d'une mention expresse aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le preneur notifie ce congé au bailleur par acte extrajudiciaire, au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés auront été restituées au bailleur avant cette date.

### 2.3. - décès du preneur

En cas de décès du preneur, si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail.

## 3 - CONDITIONS FINANCIÈRES

### 3.1. - Loyer\*

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, dont la valeur de base est précisée aux CONDITIONS PARTICULIÈRES. Il évolue dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 3.2 indexation ci-après.

### 3.2. - Indexation du loyer\*

Le loyer varie chaque année, automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base ou indice de référence est mentionné aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

B.0

Lors de la première révision annuelle il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas ou, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

Cette clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti. Sa non application, même partielle pourra autoriser le bailleur, et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

### 3.3. Charges

#### 3.3.1. Charges collectives

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le bailleur, en conséquence, le preneur remboursera au bailleur, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués, dépenses d'exploitation, d'entretien, frais de chauffage, primes d'assurance de l'immeuble, impôts fonciers, taxe sur les locaux commerciaux ainsi que toute autre taxe ultérieurement ajoutée ou substituée, honoraires de gestion de l'immeuble, honoraires de syndic.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans tout autre entité juridique, le preneur remboursera au bailleur d'une manière générale toutes les charges qui en découleront.

Lorsqu'elles auront été effectuées par le bailleur par lui-même ou dans le cadre de la copropriété si l'immeuble est assujéti à ce statut, le preneur remboursera à ce dernier toutes les dépenses de renouvellement d'installation, de mise en conformité, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et y compris dans le cas de travaux dont l'exécution résulte d'une injonction administrative.

#### 3.3.2. Modalités de remboursement

Le remboursement au bailleur, s'effectuera sous forme d'appel d'une provision trimestrielle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un, à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces louées.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le preneur des lieux loués.

Le montant de la première provision trimestrielle est précisé aux CONDITIONS PARTICULIÈRES.

#### 3.3.3. Charges individuelles - compteurs

Le preneur aura la charge de l'entretien et de la surveillance des locaux loués.

Il devra souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc..., Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le bailleur puisse en être rendu responsable.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

B.e

### 3.4. Taxes et droits

Le loyer tel que défini AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES est exprimé hors taxes.

Il sera majoré, lors de chaque facturation, de la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux en vigueur, ou du droit de bail et éventuellement de la taxe additionnelle au droit de bail, selon la fiscalité applicable, mentionnée AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Le preneur prendra à sa charge toute taxe qui serait ajoutée ou substituée à la T.V.A. ou au droit de bail par la réglementation.

### 3.5. Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes égaux et d'avance, les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, et pour la première fois lors de la signature du présent bail.

Ce premier paiement est calculé au prorata du temps compris entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil au cours duquel cette prise d'effet a lieu ; chaque jour correspondant à 1/360ème du loyer annuel.

Tous les paiements sont effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le preneur s'engage à cet effet à signer, au profit du bailleur, une autorisation de prélèvement automatique sur un compte bancaire ou postal .

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constitue un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement du bail à son échéance.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés sont restituées au bailleur avant le terme convenu.

### 3.6. Clause pénale

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une indemnité calculée sur la base du taux légal majoré de six points l'an, avec un minimum de 15%, T.V.A. en sus.

En cas de récidive de la part du preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles, après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure.

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

### 3.7. Dépôt de garantie

#### 3.7.1 Montant\*

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le preneur verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant précisé AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES correspond à un quart du loyer annuel H.T.

Le dépôt de garantie sera réajusté, de plein droit et sans formalités, à chaque variation du loyer principal de telle sorte qu'il corresponde toujours à un terme de loyer d'avance. Ce dépôt ne sera productif d'aucun intérêt.

#### 3.7.2. modalités de mise en jeu

La mise en jeu de cette garantie peut être réalisée pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et accessoires et jusqu'à exécution par le preneur de la totalité de ses obligations.

Il est remboursé au preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux et production par le preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits.

Du montant remboursé est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des travaux de remise en état des lieux loués.

Le preneur ne peut en aucun cas faire compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

B.

KA

En cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt de garantie reste acquis au bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

### 3.8. Garnissement

Le preneur devra tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au bailleur du paiement des loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

### 3.9. Indemnité d'occupation

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

Cette indemnité sera due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

### 3.10. Frais - contentieux

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Toutes les dépenses exposées par le bailleur à l'occasion des actions valablement engagées contre le preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat sont et demeurent à la charge du preneur.

## 4 - CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE DES LOCAUX

### 4.1. Conditions générales de jouissance

#### 4.1.1 règles d'occupation

Le preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès.

Il s'abstiendra de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le preneur se conformera aux règlements établis par le bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

D'une façon générale, il se conformera aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité, il en sera notamment ainsi lorsque les biens donnés en location dépendront d'un immeuble classé dans la catégorie des I.G.H., Immeuble de Grande Hauteur, objet d'une réglementation spécifique à laquelle le preneur s'engage à se conformer en tout point.

Il acquittera exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

#### 4.1.2 Droit d'accès et de visite

Le preneur devra permettre l'accès des lieux loués au bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il sera nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour le bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante huit heures à l'avance.

Lorsqu'un congé aura été délivré, le bailleur sera libre de poser tout panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il jugera nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués de 9 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le preneur pourrait être redevable envers le bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

#### 4.1.3 gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

B 0



#### 4.2. Règlements d'immeuble\*

Le preneur respectera les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents énumérés aux CONDITIONS PARTICULIÈRES liés au statut juridique de l'immeuble, tels que règlement de copropriété, règlement intérieur, ou cahiers des charges particulières. Il se conformera aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le preneur sera tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

#### 4.3. Enseignes - signalétique

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le preneur après avoir obtenu l'accord écrit du bailleur.

Le preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation des dites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

#### 4.4. Troubles de jouissance

##### 4.4.1.- Destruction de l'immeuble-expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

##### 4.4.2. - Interruption des services

Le preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs, le bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le preneur des dites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

#### 5 - CONDITIONS RELATIVES À LA MAINTENANCE DES LOCAUX

##### 5.1. Etat des lieux d'entrée

Le preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

Un état des lieux sera établi à la demande de l'une ou l'autre des parties au présent bail.

##### 5.2. Entretien - réparations

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Il devra déférer à toute injonction du bailleur à cet effet, même en cours de bail.

Le preneur effectuera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations, à la robinetterie et à la serrurerie.

Il devra respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

Il aura la charge des grosses réparations, y compris celles définies à l'article 606 du Code Civil.

En cas de carence du preneur, le bailleur pourra faire exécuter les travaux visés en ci-dessus, leur coût en sera remboursé par le preneur au bailleur à première demande.

##### 5.3. Travaux exécutés par le preneur

###### 5.3.1. aménagements - améliorations

Le preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucun travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

130

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréés par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le preneur pendant le cours du bail, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du preneur.

Le bailleur conservant en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

#### 5.3.2. travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le preneur.

Il en sera de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble loué non conforme aux normes réglementaires.

Le preneur fera en sorte que le bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

#### 5.4. Travaux du bailleur

Le preneur devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que cette dernière excéderait quarante jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

#### 5.5. parachèvement de l'immeuble

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le preneur devra supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

#### 5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le bailleur pour ces événements extérieurs.

#### 5.7. Restitution des lieux

A son départ, le preneur rendra les lieux loués dans l'état dans lequel il les aura trouvés, ou à défaut, réglera au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du preneur.

A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Si le preneur était absent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du preneur.

L'état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

Dans le cas où des travaux se révéleraient nécessaires, le bailleur fera établir un chiffrage sur lequel le preneur devra donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état sera réputée agréée par le preneur, et le bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du preneur.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Bo

## 6- ASSURANCES

### 6.1. Assurances du bailleur

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créée une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les lieux loués sont constitués, totalement ou en partie de lots de copropriété, le bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du preneur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne pour le bailleur ou pour les voisins ou colocataires, le paiement de surprime d'assurance, le preneur devra en rembourser le montant aux intéressés.

Les primes d'assurance et les surprimes éventuelles acquittées par le bailleur sont remboursées par le preneur dans les conditions stipulées ci-dessus aux articles 3.3. et suivants.

### 6.2. Assurances du preneur

Le preneur est tenu de garantir dès la prise d'effet du présent bail, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie portera sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il aura réalisés.

Le preneur souscrira une garantie contre la perte d'exploitation, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature.

Le preneur devra justifier au bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature du présent bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, devront être maintenues pendant toute la durée du bail, le preneur devra en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au bailleur sur simple demande de ce dernier.

### 6.3. Renonciation à recours réciproque

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Le bailleur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs, à renoncer en contrepartie, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le preneur et ses assureurs.

### 6.4. Sinistres - désordres

Le preneur doit tenir informé sans délai, le bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Il doit informer immédiatement le bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du bailleur.

Le preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

## 7 - SOUS-LOCATION - CESSION

### 7.1. Sous-location

Il est interdit au preneur, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire. Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le bailleur, le preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne pourra être autorisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

### 7.2. Cession

Le preneur ne pourra céder, en tout ou partie, son droit au présent bail sous peine de résiliation, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve dans ce dernier cas de l'agrément préalable du cessionnaire par le bailleur.

Aucune cession ne pourra être réalisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

Le bailleur sera appelé à l'acte de cession ou à l'acte d'apport, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le preneur restera garant solidaire, sans pouvoir opposer le bénéfice de la discussion ou de division, du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, pendant toute la durée de celui-ci et alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leurs droits.

Pour répondre de cette garantie, dans tous les cas de cession, le successeur du preneur, de même que tous les cessionnaires successifs, devront pour la validité même de la cession présenter au bailleur une caution bancaire garantissant le paiement d'une somme correspondant à un an de loyer toutes taxes comprises, ledit loyer étant celui actualisé au jour de la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au bailleur, sans frais pour lui, le preneur étant tenu de respecter les règles de notification de l'article 1690 du Code Civil.

## 8 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

La même clause sera applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail.

Si le preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résultera d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeurera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit article 3.7 - ci-dessus sans préjudice de tout autre.

L'indemnité d'occupation due par le preneur est déterminée en 3.9 - Indemnité d'occupation.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

## 9 - TOLÉRANCES

Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

## 10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, savoir :

- Le bailleur au siège d'AGIFRANCE 5, rue Bellini à 92806 PUTEAUX cedex,
- Le preneur dans les locaux loués


## 11 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant le bail ou ses conséquences, aux tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'Appel ou se situe le siège social du bailleur.

## 12 - ENREGISTREMENT

Si l'enregistrement du présent contrat était requis, les frais en découlant seraient à la charge du preneur qui s'y oblige.

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font obligatoirement l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

## MOTIFS

Suite au litige survenu lors de l'ajustement des charges locatives de l'exercice 1999, établi pour la première fois en application des dispositions contractuelles, l'Association des Commerçants NEUILLY - BAGATELLE représentée par son président, s'est rapprochée du bailleur et il a été convenu ce qui suit

## CONVENTION

### ARTICLE 1 : DE LA RECUPERATION DES CHARGES

Le bailleur accepte de ne pas récupérer auprès du preneur la quote part afférente au local loué concernant les postes de charges suivants :

Honoraires de gestion,  
Frais de loge,  
Entretien des espaces verts  
Contrat des interphones,

Le bailleur accepte de réduire l'assiette à partir de laquelle est calculée la quote-part du locataire pour les postes de charges suivants :

Gardiennage : assiette ramenée à 75% selon les bases du décret n° 87 713 du 26 août 1987  
Eau commune : assiette ramenée à 80% de la facturation totale de l'ensemble immobilier.,

### ARTICLE 2 : DE L'APPLICATION DE LA CONVENTION

Cette convention sera appliquée à effet rétroactif du 1<sup>er</sup> janvier 1999.

Elle est consentie exclusivement à titre personnel.

Elle ne peut, de ce fait, avoir d'aucune façon, un caractère cessible (cession de fonds de commerce ou cession de droit au bail).

### ARTICLE 3 :

Toutes les clauses et conditions du bail en date du 16 septembre 1999 qui ne sont pas modifiées par le présent avenant restent inchangées.

### ARTICLE 4 :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives sus indiquées.

Fait en 2 exemplaires sur 2 pages à  
PUTEAUX, le 18.11.2001

LE PRENEUR

*Le Gérant*

B. OBAMA



POUR LE BAILLEUR  
AGIFRANCE

Cécile RAISON

# AVENANT N°3 AU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 1999

**ENTRE :**

## LES PARTIES AU BAIL

### Le Bailleur

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement public à statut légal spécial, créé par la Loi du 28 Avril 1816, dispensé d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, dont le siège social est à (75007) Paris, 56 rue de Lille,

Représentée par son mandataire aux présentes :

FONCIA Institutional Property Management, Société par Action Simplifiée Unipersonnelle au capital de 3.450.000 Euros, dont le siège social est situé à Aubervilliers (93300), 45 avenue Victor Hugo, Bâtiment 269, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic de copropriété» n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - 16, Rue Hoche - Tour Kupka B - La Défense - 92 800 PUTEAUX,

Représentée par Madame Catherine RAVRY, dûment habilitée à l'effet des présentes,

### Le Preneur

La SARL OBADIA, société à responsabilité limitée au capital de 7.622 Euros, dont le siège social est 12, rue Ernest Deloison à (92200) Neuilly sur Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 350 203 659, ayant pour nom commercial Bagatelle Electricité,

Représentée par Monsieur Bruno OBADIA en qualité de Gérant,

## EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est rappelé ce qui suit : suivant acte sous seing privé en date du 16 Septembre 1999 (ci-après « le Bail »), la Caisse des dépôts et Consignations, ici représentée par Foncia Institutional Property Management, a fait bail et donné à loyer à titre commercial à la société OBADIA, divers locaux dépendant d'un immeuble sis à Neuilly sur Seine (92200), 12 rue Ernest Deloison, pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1er Octobre 1999.

Le bail a été accepté moyennant un loyer en principal annuel, payable trimestriellement et par terme à échoir, correspondant à la somme de 14.299,71 (quatorze mille deux cent quatre-vingt-dix-neuf et soixante et onze centimes) Euros hors charges et hors fiscalité - indice de référence : ICC du premier trimestre 1999 en valeur 1071.

Par avenant n°1 en date du 15 Novembre 2009 la récupération des charges a été modifiée.

Par avenant n°2 en date du 23 Mars 2011, le bail en date du 16 Septembre 1999 a été renouvelé pour une période de 9 (neuf) années entières et consécutives à compter du 01 Avril 2011.

Par le jeu de l'indexation annuelle, le loyer annuel a été porté à la somme de 23.808,96 (vingt-trois mille huit cent huit et quatre-vingt-seize centimes) Euros - indice : ICC du premier trimestre 2015 en valeur 1632 - hors charges et hors fiscalité.

La société OBADIA ayant indiqué vouloir élargir le champ des activités présentement exercées dans les lieux loués, et le bailleur ayant accepté cette extension d'activité en contrepartie d'une augmentation du loyer de base ainsi que d'un loyer variable correspondant à un pourcentage de chiffre d'affaires déclenché à partir d'un certain seuil de chiffre d'affaires, les parties ont alors convenu à cette occasion de renouveler par anticipation le bail commercial en date du 16 Septembre 1999.

Le présent acte vient donc préciser ci-après les nouvelles conditions financières et locatives du renouvellement et notamment la prise en compte d'un loyer correspondant à la somme de 26.000 (vingt-six mille) Euros par an hors taxes, hors charges et hors fiscalité, ainsi qu'un loyer variable.

## CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :



### **Article 1 : Renouvellement**

Le renouvellement du bail est consenti par le bailleur et accepté par le preneur dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce.

### **Article 2 : Désignation**

La désignation des locaux loués est la suivante : « *une surface de 51 m<sup>2</sup> environ située au rez-de-chaussée et à usage commercial ainsi qu'une surface de 52 m<sup>2</sup> environ située au sous-sol et à usage de réserve* ».

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir occupés aux termes du bail, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances. Les parties conviennent expressément que les locaux objets du présent renouvellement de bail forment un tout indivisible.

En complément de l'article 1.2 des conditions générales du bail en date du 16 Septembre 1999, il est ici précisé que le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du respect de l'ensemble des dispositions/normes administratives, règlementaires et techniques de quelque nature qu'elles soient permettant l'ouverture au public et l'exploitation commerciale des locaux objets du présent bail ; en ce compris les dispositions relatives à la réglementation des établissements recevant du public dites « ERP » si nécessaire.

En complément de l'article 1.2 des conditions générales du bail en date du 16 Septembre 1999, le bailleur indique que les locaux sont conformes à leur destination suivant le référentiel en vigueur à la date à laquelle l'immeuble a été livré.

### **Article 3 : Etat des lieux**

Le preneur occupant déjà les lieux loués en vertu du bail en date du 16 septembre 1999, les parties ont néanmoins décidé d'un commun accord de réaliser un état des lieux d'entrée.

### **Article 4 : Destination**

A l'exclusion de tout autre commerce, profession, industrie ou de toute autre utilisation qui en serait faite, les lieux loués sont destinés à l'activité de : « *entreprise générale d'électricité, de vente, réparation et installations d'appareils électriques et ménagers, rénovation logement tous corps d'état* »

### **Article 5 : Durée**

Le bail est renouvelé pour une période de 9 (neuf) années entières et consécutives à compter du 1er Décembre 2016.

Le preneur pourra donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, notifié au plus tard 6 (six) mois avant l'expiration de la période en cours.

#### **Article 6 : Loyer et clause d'indexation annuelle**

A compter du 1er Décembre 2016 le présent renouvellement est consenti moyennant un loyer principal annuel de base correspondant à la somme de 26.000 (vingt-six mille) Euros hors taxes, hors charges et hors fiscalité, payable trimestriellement et d'avance.

Le loyer variera chaque année automatiquement à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire de prise d'effet du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Pour la première indexation du loyer, il sera appliqué au loyer de base initial la variation indiciaire en prenant en compte comme indice de base le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail, et comme indice de révision celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, il sera appliqué au loyer de base en cours la variation indiciaire, en prenant en compte comme indice de base le précédent indice de révision, et comme indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'ajustement du loyer s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

La présente indexation conventionnelle n'interdit pas la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait automatiquement et de plein droit indexé sur ce nouvel indice, sans aucune formalité ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Au cas où l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, il serait remplacé soit par l'indice de remplacement éventuellement publié, soit par un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble.

Le bailleur déclare que la présente clause d'indexation annuelle constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le bail n'aurait pas été conclu.

Date de première indexation : 1er Décembre 2017

Indice de base pour la première indexation : 1er Trimestre 2016 en valeur 108,40

Indice de comparaison pour la première indexation : 1er Trimestre 2017 (non connu à ce jour)

### **Article 7 : Loyer variable**

Le bail est renouvelé moyennant un loyer plancher de base qui est fixé à la somme de 26.000 (vingt-six mille) Euros par an (hors taxes, hors charges et hors fiscalité) et un loyer variable annuel correspondant à 5% (cinq pour cent) hors taxes (HT) du chiffre d'affaires hors taxes (HT) réalisé par le preneur (SARL OBADIA) sur une période couvrant 12 (douze) mois et allant du 1er Janvier au 31 Décembre de l'année civile considérée.

On précise que le loyer variable se déclenchera dès le premier Euro de chiffre d'affaires hors taxe (HT) réalisé au-delà d'un seuil correspondant à 450.000 (quatre cent cinquante mille) Euros hors taxes (HT) réalisés sur la période considérée.

Le loyer variable sera payable au moyen d'un versement qui devra intervenir dans le mois suivant la communication du chiffre d'affaire et la facturation afférente le cas échéant. Ce versement sera égal à la partie du loyer excédant le loyer plancher de base.

Afin de permettre le calcul de ce loyer variable, le preneur s'oblige à communiquer au bailleur sa liasse fiscale le 30 Avril de chaque année au plus tard.

Il faut entendre par chiffre d'affaires : le montant total des ventes hors taxes, des produits, biens et marchandises vendues par le preneur ainsi que toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et d'une manière générale, toutes les recettes réalisées par le preneur, y compris les ventes à tempérament ou à crédit, et en ligne.

### **Article 8 : Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de 6.500 (six mille cinq cent) Euros.

Conformément à l'article « Dépôt de garantie » des conditions générales du bail en date du 16 Septembre 1999, le dépôt de garantie est réajusté, de plein droit et sans formalités, à chaque variation du loyer principal de base de telle sorte qu'il

corresponde toujours à 3 (trois) mois de loyer hors taxes, hors charges et hors fiscalité. Ce dépôt de garantie n'est productif d'aucun intérêt.

En cas de vente de l'immeuble ou des locaux, le dépôt de garantie pourra être transféré par le bailleur à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du preneur, ce que ce dernier reconnaît s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur, dès lors que la vente lui aura été notifiée.

En cas de cession de bail autorisée, le preneur cédant s'interdit de demander le remboursement du dépôt de garantie au bailleur, s'engageant irrévocablement et sans recours contre le bailleur à en obtenir le paiement par le cessionnaire. Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie sera alors remboursé par le bailleur au cessionnaire en fin de bail.

### **Article 9 : Charges, Prestations, Impôts et Taxes - Répartition et modalités de règlement**

L'article 3.3 des conditions générales du bail en date du 16 Septembre 1999 est complété comme suit :

Indépendamment du règlement de ses dépenses privatives (électricité, téléphone et autres fluides) dont il devra s'acquitter directement selon les indications de ses compteurs et relevés, le preneur satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres auxquelles il est ordinairement tenu et remboursera en outre au bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, présents ou futurs, de même que l'ensemble des charges de copropriété.

Pour faire suite au décret n°2014-1317 en date du 03 Novembre 2014 venant en application de la loi du 18 Juin 2014 relative au bail commercial, on rappelle que suivant l'article R.145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire les travaux, charges, prestations et taxes ci-dessous rappelées :

« Art. R. 145-35. Ne peuvent être imputés au locataire :

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- 3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'Immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'Immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un Ensemble Immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

*La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'Ensemble Immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires. Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».*

Conformément à ce qui a été stipulé dans l'avenant n° 2 en date du 23 Mars 2011 au bail en date du 16 Septembre 1999, le bailleur accepte de ne pas récupérer auprès du preneur la quote-part de charges afférente aux locaux loués concernant les postes de charge suivants :

- 1/les frais de loge
- 2/l'entretien des espaces verts
- 3/le contrat des interphones

Le bailleur accepte de réduire l'assiette à partie de laquelle est calculée la quote-part du preneur pour les postes de charge suivants :

- 1/le gardiennage : assiette ramenée à 75% (soixante-quinze pour cent) selon les bases du décret n°87 713 du 26 Août 1987
- 2/l'eau commune : assiette ramenée à 80% (quatre-vingt pour cent) de la facturation totale de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans toute autre entité juridique, le preneur rembourse au bailleur d'une manière générale toutes les charges et honoraires qui en découlent à l'exception de celles qui doivent rester à la charge du bailleur selon les dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Le remboursement au bailleur, s'effectuera sous forme d'appel d'une provision trimestrielle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année. Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le preneur des lieux loués et jusqu'à la complète libération des locaux.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le bailleur communiquera annuellement au preneur un état récapitulatif annuel des charges, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, et informera le preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'Immeuble s'il en existe un, à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces louées.

#### **Article 10 : Entretien - Réparations**

Par dérogation à l'article 3.3.1 des conditions générales du bail en date du 16 Septembre 1999, les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil restent à la charge du bailleur.

#### **Article 11 : Législation**

Afin d'être en conformité avec la législation en vigueur, les clauses suivantes relatives aux « Plan de prévention des risques technologiques & risques naturels prévisibles / Plan de prévention des risques d'inondation / Amiante / Diagnostic de performance énergétique / Clause environnementale » sont rajoutées au corps du présent renouvellement :

##### **11.1. Plan de prévention des risques technologiques - plan de prévention des risques naturels prévisibles :**

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le bailleur a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques naturels, miniers et technologique annexé aux présentes.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques, établi moins de 6 (six) mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral sont demeurés joints et annexés aux présentes.

En outre, le bailleur étant tenu d'informer, en application de l'article L.125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le locataire de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que :

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

### **11.2. Plan de prévention des risques d'inondations :**

Le preneur reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation applicables.

Le preneur prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Le bailleur déclare de son côté qu'à sa connaissance ledit immeuble n'a pas fait l'objet de sinistre par suite d'inondation.

### **11.3. Diagnostic Technique Amiante :**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au bailleur de faire établir un état constant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la signature du présent renouvellement.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997. Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au bailleur, sans aucun recours contre le bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, et nécessités par l'activité exercée par le locataire dans les locaux, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du preneur.

### **11.4. Diagnostic de performance énergétique :**

En application des articles L.134-1 à L134-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) modifiés par la loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, il est annexé aux présentes un Diagnostic de performance énergétique (DPE).

Il est rappelé au preneur qu'en vertu de l'article L134-3-1 du CCH, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le Diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Le preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur à ce titre.

#### **11.5. Clause environnementale :**

Les dispositions légales relatives à la loi Grenelle II n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 sont visées en annexe des présentes, et s'imposeront aux parties dès parution du ou des décret(s) d'application. Après la parution dudit(s) décret(s), les parties se rapprocheront aux fins de convenir d'un avenant au présent bail permettant l'application des dispositions de la loi Grenelle II.

Dans le but de mesurer les performances énergétiques des locaux, le preneur s'oblige d'ores et déjà à communiquer, à première demande du bailleur, ses consommations d'énergie et de fluides, notamment d'électricité, gaz, eau, ou de toute autre source d'énergies.

#### **Article 12 : Informations**

Le preneur reconnaît avoir reçu de la part du bailleur, les états suivants établis conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce :

- 1/un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les 3 (trois) années suivantes à compter de la conclusion du présent bail, assorti d'un budget prévisionnel,
- 2/un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les 3 (trois) années précédentes, précisant leur coût.

Concernant l'état prévisionnel des travaux, il est précisé que le bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux mentionnés dans ledit état, et que les montants indiqués sont des estimations qui peuvent par conséquent évoluer. Il est ici précisé que toutes modifications substantielles concernant ledit état devront être communiquées au preneur par courrier recommandé.

En outre, le preneur reconnaît expressément que des travaux non prévus dans cet état découlant, notamment, de réglementations nouvelles et, ou d'injonctions administratives ou de la force majeure seront susceptibles d'être réalisés par le bailleur. De même, la nature de certains travaux est susceptible d'évoluer en fonction des motifs précités.

Il est ainsi rappelé au preneur que les deux états précités actualisés seront communiqués au preneur dans un délai de 2 (deux) mois à compter de chaque échéance triennale du présent bail et qu'ils n'ont qu'une valeur informative.

Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur à ce titre.



### **Article 13 : Cession**

Le preneur ne pourra céder, en tout ou partie, son droit au présent bail sous peine de résiliation, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve dans ce dernier cas de l'agrément préalable du cessionnaire par le bailleur.

Aucune cession ne peut être réalisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires. Le bailleur sera appelé à l'acte de cession ou à l'acte d'apport, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le preneur reste garant solidaire, sans pouvoir opposer le bénéfice de la discussion ou de division, du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, pendant toute la durée de celui-ci et alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leurs droits.

Pour répondre de cette garantie, dans tous les cas de cession, le successeur du preneur, de même que tous les cessionnaires successifs, devront pour la validité même de la cession présenter au bailleur une caution bancaire garantissant le paiement d'une somme correspondant à 1 (un) an de loyer toutes taxes comprises, ledit loyer étant celui actualisé au jour de la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au bailleur, sans frais pour lui, le preneur étant tenu de respecter les règles de notification de l'article 1690 du Code civil.

### **Article 14 : Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions et obligations du présent acte formant un tout indivisible avec l'acte en date du 16 septembre 1999, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

La même clause sera applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail.

Si le preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résultera d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeure acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit article 3.7 des conditions générales du bail en date du 16 Septembre 1999, sans préjudice de tout autre.

L'indemnité d'occupation due par le preneur est déterminée en 3.9 - Indemnité d'occupation - des conditions générales du bail en date du 16 Septembre 1999.

### **Article 15 : Annexes**

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents suivants lors de la signature du présent renouvellement et les connaître parfaitement :

- 1/l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)
- 2/le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 3/le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- 4/le récapitulatif de la répartition des postes de charges entre bailleur et preneur applicable à l'ensemble immobilier (et notamment le budget concernant les locaux objets du présent bail)
- 5/l'état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans l'ensemble immobilier sur les 3 (trois) derniers exercices
- 6/l'état prévisionnel des travaux devant être réalisés dans l'ensemble immobilier sur les 3 (trois) prochains exercices (avec budget)

### **Article 16 : Déclarations**

#### **16.1. Le bailleur déclare et garantit :**

- 1/qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement dont les caractéristiques figurant en comparution des présentes sont exactes et à jour;
- 2/qu'il ne fait pas à la date de signature des présentes l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620 -1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- 3/qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- 4/qu'il et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux aux fins de signer le présent renouvellement de bail.

#### **16.2. Le preneur déclare et garantit :**

- 1/qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement dont les caractéristiques figurant en comparution des présentes sont exactes et à jour;
- 2/qu'il ne fait pas à la date de signature des présentes l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620 -1 et



suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;  
3/qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;  
4/qu'il et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux aux fins de signer le présent renouvellement de bail.

**Article 17 : Novation**

Toutes les clauses et conditions générales et particulières du bail en date du 16 Septembre 1999 et des avenants n°1 et n°2, respectivement en date des 15 Novembre 2009 et 23 Mars 2011, qui ne sont pas modifiées par le présent acte restent inchangées.

Fait en 2 (deux) exemplaires à Aubervilliers le 10-01-2017

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

**FONCIA**  
INSTITUTIONAL REAL ESTATE MANAGEMENT  
45, avenue Victor Hugo - bâtiment 269  
93538 Aubervilliers Cedex  
16 rue Nicole - Tour Nupka B - La Défense - 92200 Putaux

**BAGATELLE ÉLECTRICITÉ**  
ENTREPRISE GÉNÉRALE D'ÉLECTRICITÉ  
ÉLECTROMÉNAGER - TÉLÉ - HIFI  
12, rue Ernest Deloison  
92200 NEUILLY SUR SEINE  
Tél. 01 46 24 59 68  
RCS Nanterre 89 B 03512





AVIS D ECHEANCE N°0000001-24011939  
Facture du 22/07/2024  
Période du 01/08/2024 au 31/08/2024  
Réf 30071 70122 08/24

Propriétaire : CAISSE DES DEPOTS  
N° ident. TVA FROA180020026  
Locataire : \*OBADIA sarl  
Bail : 70122  
E.I. : 30071  
Adresse : 12 rue Ernest Deloison

X 1/1 50/10447/447 01AA6940703N3DP 1 FCR

OBADIA

12 rue Ernest Deloison

92200 NEUILLY SUR SE  
Suivi par : Julien TORRENTE  
Mail : julien.torrente@eset-pm.com

92200 NEUILLY SUR SEINE  
FRANCE

Eléments de facturation

Montant

Du 01/08/2024 au 31/08/2024

Loyer commerce CRL	2572,01
Provisions sur charges TTC	464,00

Total 3036,01

Solde antérieur 35106,09

Total A PAYER 38142,10

Exigible le 10/08/2024

Date et lieu  
RÉF: 30071/70122 OBADIA

Signature

Exigible le 10/08/2024

Tenant lieu  
de quittance  
pour les  
loyers  
précédents  
si le solde  
antérieur  
est à zero.

Joindre ce papillon à votre règlement J01R  
001 A A 30071 70122 \* 08/24 38142,10

