

BAIL COMMERCIAL

=====

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNES


ci après désigné bailleur

de première part

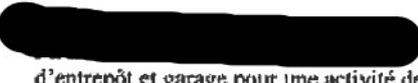
ET

LA SARL GB 12 TRANSPORT – SARL AU CAPITAL DE 33.280 EUROS dont le siège social est situé à BOURG LA REINE 92340 -157 AVENUE DU GENERAL LECLERC et représentée par son gérant Monsieur GERALD BESNARD

de seconde part

il a été convenu de ce qui suit :

_ BAIL COMMERCIAL _

 donne à bail à la SARL GB 12 , à usage de bureaux et d'entrepôt et garage pour une activité de déménagement et gardes meubles, les locaux suivants dont elle est propriétaire :

- UN PAVILLON ELEVE SUR SOUS SOL COMPRENANT UN REZ-DE CHAUSSEE AVEC TROIS PIECES ET UNE CUISINE AVEC EAU-GAZ – ELECTRICITE et dans la partie arriéré des constructions vétustes et carreaux de plâtre ainsi qu'un ancien réservoir d'eau

Sis 34 RUE RAYMOND ARON 92190 ANTONY

Etant précisé que le pavillon ne peut être occupé qu'à titre de bureaux, vestiaire, ou de réfectoire pour les employés de la société, et ne peut en aucun cas servir à usage d'habitation bourgeoise à quelque titre que ce soit.

LA SOCIETE GB 12 et son représentant légal précisant qu'ils ont pu visiter les locaux, et déclarent bien les connaître, et déclarent les louer en l'état, sans pouvoir exiger de la bailleuse aucun travaux de rénovation ou de remise en état de peinture, électricité, plomberie , et s'engage à ce que le pavillon ne soit en aucun cas utilisé à usage d'habitation même comme logement de fonction.

P-L

GB

2

Seul un gardien pourra être autorisé à y rester la nuit pour les besoins de l'activité de la société sans pour autant que cette maison constitue sa résidence habituelle.

Tel au surplus que lesdits lieux existent, s'étendent, poursuivent et comportent, dans leur état actuel, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître et les accepter dans leur état actuel.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du PREMIER AVRIL 2012 pour se terminer à pareille époque de l'année DEUX MILLE VINGT ET UN , avec pour le preneur seul, la possibilité de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux premières périodes triennales dans les formes et délais prévus à l'article 5 du DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit en pareille matière et spécialement sous celles suivantes que le preneur s'oblige expressément à exécuter, à savoir :

1 - Etat

De prendre les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance ; de n'élever aucune réclamation à ce sujet, sauf en cas de désordres dus à des vices de constructions non apparents qui rendraient les locaux impropres à l'usage pour lequel ils ont été loués et de faire son affaire personnelle de tous aménagements et installations nécessaires à son activité, sans aucun recours ni répétition contre le bailleur et de ne pouvoir exiger pendant le cours du bail, ni réparations, ni travaux de la société bailleresse.

2 - Garnissement

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

GB

P.L

3 – Jouissance

De ne faire, ni laisser faire rien qui puisse nuire à l'ordre ou à la propreté de l'immeuble, ni troubler la jouissance ou le repos des voisins, et de jouir des lieux loués en se conformant aux lois et règlements, notamment à la réglementation particulière de son commerce, de faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, de manière que la SOCIETE BAILLERESSE ne soit jamais inquiétée ni rechercher à ce sujet.

De ne pouvoir surcharger, même provisoirement, les sols de manière à compromettre leur solidité

De ne rendre en aucun cas le bailleur responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient résulter de la chute des choses se trouvant dans les lieux loués, ni de la chute de éléments de toiture, ou des autres parties de l'immeuble et de ses dépendances et accessoires.

De ne pouvoir adresser aucune réclamation au bailleur dans le cas d'interruption des services publics, de refoulement d'égouts, d'infiltration ou de vol commis dans l'immeuble ou dans le cas où pour cause de vétusté, vice de construction, expropriation, cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être détruits ou démolis, tous les droits du preneur étant, en cas d'expropriation, réservés contre l'expropriant.

4 – Entretien

D'entretenir les lieux loués et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations grosses et menues de quelque nature qu'elles soient qui deviendraient utiles ou nécessaires à la seule exception des grosses réparations énumérées par l'article 606 du CODE CIVIL qui restent seules à la charge de la bailleresse.

D'obtempérer sans retard à toute injonction visant la salubrité, l'hygiène et la sécurité dans les lieux loués.

5 – Enseigne

De ne pouvoir mettre l'enseigne de son commerce que sur la devanture de la boutique et de ne faire aucune installation d'enseigne lumineuse, sans le consentement écrit de la société bailleresse, et sous réserve de respecter les injonctions qui sont imposées par la ville, en matière d'affichage.

Toute autorisation d'établissement d'enseigne lumineuse est et sera délivrée sous la condition suspensive expresse qu'elle ne fasse l'objet d'aucune réclamation de la part des autres occupants de l'immeuble voisins.

GB

CL

De veiller à ce que les enseignes que le preneur aurait placées soient toujours solidement maintenues, celui-ci demeurant seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

DE NE PAS AUTORISER LE PLACEMENT DE PANNEAU PUBLICITAIRE SUR LES LIEUX, seule la société titulaire du bail pouvant s'identifier

6 – Charges et Impôts

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité et d'hygiène concernant les locaux loués et leurs dépendances, notamment en cas de neige ou de verglas, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

D'acquitter tous ses impôts, taxes locales ou les impôts créés en remplacement, ainsi que toutes les cotisations fiscales ou sociales, pouvant être dues par le preneur.

De rembourser au bailleur le montant des divers impôts, taxes, charges et prestations afférents aux lieux loués, tels notamment que déversement des égouts, balayage, enlèvement des ordures ménagères et les impôts et taxes locaux.

Dans le cas où l'un des impôts ou taxes mis à la charge des locataires viendrait à être supprimé ou remplacé par un impôt supporté par le bailleur, le preneur devrait supporter une augmentation de loyer équivalente à la somme payée par le bailleur, pour le montant de la contribution supprimée pendant l'année précédant cette suppression.

De rembourser également au bailleur les primes des polices d'assurances souscrites pour son compte, par la copropriété, notamment en ce qui concerne l'assurance contre les divers risques d'incendie, d'accidents et de responsabilité civile.

De rembourser en outre à la Société Bailleresse, la totalité de charge et prestations de copropriété afférents aux lots, objet du présent bail, telles qu'elles résultent du décompte établi périodiquement par le syndic, suivant les règles de répartition figurant au règlement de copropriété et de l'acte de la division en lots de l'immeuble. Ce remboursement sera exigible dans les quinze jours de la notification qui en sera faite au preneur par la société bailleresse ou son mandataire.

7 – Visite

De laisser visiter les locaux loués par le bailleur, son représentant ou ses acquéreurs éventuels toutes les fois que le bailleur le jugera utile.

8 – Destination

D'utiliser les lieux loués, en se conformant aux prescriptions légales, réglementaires, administratives et autres, uniquement pour y exercer le commerce de :

GB

C - L

BUREAU - ENTREPOT ET GARAGE POUR UNE ACTIVITE DE DEMENAGEMENT – GARDE MEUBLES**9 - Installations**

De supporter et d'acquitter, au besoin à titre de supplément de loyer, le coût des installations, consommations et abonnements concernant la fourniture de force motrice, d'eau, d'électricité, de téléphone, de vidange, et généralement tous travaux et installations quelconques, qui seraient faits ou imposés par toute autorité ou administration compétente au bailleur, ou au preneur, soit à raison de la situation ou de la nature des lieux loués, soit à raison de l'occupation ou de l'activité du preneur.

10 – Travaux subis

De souffrir sans indemnité ni diminution de prix, quelles qu'en soient l'importance et la durée, celle-ci excédant-elle quarante jours, tous travaux dans les lieux loués, ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que dans les immeubles voisins.

De supporter de la même façon, le bouchement des jours de souffrance, le passage des canalisations anciennes ou nouvelles dans les lieux loués, ainsi que tous les travaux d'améliorations ou constructions nouvelles que le bailleur jugerait opportun de faire exécuter.

De supporter, de même tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son activité, ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration ou l'entrepreneur de ces travaux, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

De souffrir également tous les travaux de ravalement de l'immeuble à l'occasion desquels ses enseignes devront être enlevées et remplacées, à ses frais, risques et périls.

11 – Travaux faits

De ne pouvoir faire aucun percement de gros murs, ni aucun changement de distribution ou d'installation, démolition ou construction dans les lieux loués, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est le déplacement de cloisons non porteuses.

De faire exécuter les travaux autorisés, soit expressément par le bailleur soit en vertu du bail, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'architecte de la société bailleuse, dont les honoraires de vacations seront à la charge du preneur.

GB

C - L

Dans la mesure de ce qui vient d'être dit, et sous réserve de se conformer strictement aux prescriptions du règlement de copropriété, le preneur est autorisé dès à présent à faire, à ses frais, risques et périls, les travaux d'aménagement nécessaire à l'exercice de son activité.

12 - Accession

De laisser sans indemnité, au bailleur, en fin de bail, toutes améliorations, embellissements et installations faits par le preneur dans les lieux loués, y compris tous appareils placés par lui pour l'usage des dits lieux, à l'exception des appareils mobiles ou simplement vissés.

D'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur, resteront à la fin du bail la propriété du bailleur, sans indemnité, mais sans que ce dernier, puisse exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, s'il a autorisé les travaux par écrit.

13 - Sous-Location

De ne pouvoir sous-louer en totalité ou en partie les locaux, objets des présentes, ni les prêtés même à titre gratuit.

Si une sous-location devait intervenir, elle devrait recevoir l'autorisation écrite du bailleur, et les locaux ne pourraient alors être sous loués qu'en partie, à une personne physique ou morale exerçant la même activité, la SOCIETE DE DEMENAGEMENT GB 12 restant seule responsable du paiement des loyers et de l'exécution de l'ensemble des clauses du bail à l'égard du bailleur.

14 - Cession - Apports en Société

De ne pouvoir céder son droit au présent bail en tout ou partie ou en faire apport à une société, sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit.

Si ce n'est à un successeur dans son commerce, tel qu'il est prévu par l'article 8 ci-dessus, mais en totalité seulement et en restant garant et responsable solidairement avec son cessionnaire et avec tous autres cessionnaires successifs, du paiement des loyers, et de l'exécution des charges et conditions du bail. Ces cessions devront avoir lieu moyennant un loyer égal à celui résultant des présentes et de tous actes modificatifs ultérieurs.

Il est convenu que même dans le cas d'autorisation, toute cession ou apport à une société devront être faits, à peine de résiliation immédiate du présent bail par actes contenant engagement direct du cessionnaire envers le bailleur, en présence de celui-ci ou lui dûment appelé à l'acte.

Dans la même hypothèse, un original enregistré de la cession, portant les signatures autographes de toutes les parties, ou une grosse si l'acte est notarié devra être remis

C-L

CB

gratuitement à la bailleresse, dans le mois de sa signature, pour lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires et ce, à peine de résiliation immédiate du bail.

Le présent article s'appliquera à toutes les cessions successives, et il y aura toujours solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses cessionnaires successifs, ainsi qu'entre ces derniers eux-mêmes, pendant toute la durée du bail

15 - Responsabilité du bailleur

De ne pouvoir rechercher la garantie ou la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage, ou trouble apporté par des tiers, interruption, pour quelque cause que ce soit, dans le service de eaux, de l'électricité, du téléphone ou de tout autre service pouvant exister dans l'immeuble ou d'accidents pouvant survenir du fait de ces installations.

16 - Assurances

De s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, contre les risques locatifs de toute nature, le recours des voisins et la responsabilité civile pouvant résulter de sa qualité de locataire, à une compagnie notoirement solvable, et pour des sommes permettant en cas de sinistres, la reconstruction du mobilier, des mobiliers, des installations et agencements du preneur, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice de loyers non perçus, à cause du sinistre, pendant la durée de la reconstruction.

De déclarer toute sinistre qui surviendrait aux immeubles loués, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées, et de confirmer cette déclaration au bailleur dans les quarante huit heures suivantes, le tout par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de sinistre, le preneur cède, délègue et transporte à la bailleresse, ce qui est acceptée par celle-ci une somme égale au coût de la reconstruction des biens sinistrés appartenant à la Société bailleresse et aux loyers échus et à échoir, à prendre par préférence et antériorité au preneur, sur le montant des indemnités allouées par les compagnies garantes.

Le bailleur touchera et recevra ses indemnités, à due concurrence, sur sa simple quittance et hors la présence du preneur. Cette délégation sera signifiée à la requête du bailleur, lorsque besoin sera.

D'acquitter exactement les primes desdites assurances et d'en justifier au bailleur à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

Enfin, il est prévu qu'aucun panneau publicitaire autre que l'enseigne du preneur ne pourra être installé dans les lieux

63

C. L

PAS DE PORTE

D'un commun accord entre les parties, et en raison de la valeur du droit au bail consenti à la SOCIETE GB 12 DEMENAGEMENT, et de la propriété commerciale qui lui est consentie dans le cadre de l'établissement du présent bail commercial, LA SOCIETE GB 12 s'engage à payer à MADAME CHRISTIANE LAMBERT la somme de 5000 EUROS au titre du pas de porte.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de VINGT SEPT MILLE EUROS lequel loyer le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance, à hauteur de la somme de 2250 EUROS, soit par prélèvement automatique mensuel, s'il le désire, les coordonnées du compte bancaire de MADAME LAMBERT lui étant alors transmis sur simple demande, soit par un règlement bancaire, qui devra intervenir au plus tard le 5 de chaque mois, et par dérogation pour la première fois à la signature du présent bail

LE PRENEUR SUPPORTERA EN SUS LE MONTANT DE LA TAXE FONCIERE QUI S'ELEVE A ENVIRON 1200 EUROS PAR AN

Le loyer sera révisable annuellement, et pour la première fois un après la prise d'effet du bail et variera dans le même sens et dans la même proportion que l'indice du coût à la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du dernier indice publié pour le 2 EME TRIMESTRE 2012

La variation s'opérera de plein droit, par le seul fait de l'échéance ci-dessus prévue et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le bailleur fera connaître au preneur le montant du nouveau loyer révisé, dès que l'indice de révision sera porté à sa connaissance, mais à défaut de remplir de formalité, le preneur ne pourra pas invoquer la déchéance du droit à indexation, celle s'y opérant de plein droit et de façon systématique et ne se prescrivant que sur un délai de 5 ans.

DEPOT DE GARANTIE

Madame CHRISTIANE LAMBERT, reconnaît que LA SARL GB 12a versé à l'instant, lors de la signature du bail la somme de 6.750 EUROS représentant trois mois de loyer, à titre de dépôt de garantie, non productif d'intérêt et remboursable au locataire à l'expiration du bail, après remise des clefs, et sous déduction de toute somme que pourrait devoir le preneur pour réparations locatives, loyers, charges et accessoires ou dont la SOCIETE BAILLERESSE pourrait être rendue responsable pour quelque cause que ce soit.

GB

C-L

Ce dépôt de garantie sera, lors de chaque révision de loyer, modifié pour être maintenu toujours égal à trois mois de loyer.

En aucun cas, ce dépôt de garantie ne s'imputera sur les loyers dus en vertu du bail qui devront tous être réglés à leur échéance, jusqu'à l'expiration du bail.

FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les parties requièrent ne requièrent pas l'enregistrement des présentes et du droit fixe.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite seront supportés par moitié par le bailleur, et le preneur qui s'y obligent.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi dès le départ de l'occupant sans droit ni titre
MONSIEUR JEAN-PIERRE BLAIS

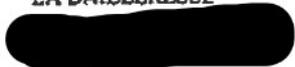
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

- La société bailleresse, en son siège social
- Le preneur, dans les lieux loués.

FAIT EN QUATRE EXEMPLAIRES
A SEVRES LE 2 AVRIL
L'AN DEUX MILLE DOUZE
ET LE

LA BAILLERESSE



Ch. Aubert

LE PRENEUR

LA SOCIETE GB 12 TRANSPORT

Bernard Girard