

[REDACTED]

ENTRE LES SOUSSIGNES :



[REDACTED]

LEVALLOIS PERRET (92300) 45 [REDACTED] dont le siège est à [REDACTED]

[REDACTED]

D'UNE PART,

et

La Société PAT LAUREN, dont le siège est situé à Rueil-Malmaison (92500), 2 rue de la Melonnière, représentée par Madame Patricia Kadiri, gérante.

Ci-après dénommé le preneur

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

[REDACTED] bailleur, fait bail et donne à loyer au preneur, qui accepte pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après, les lieux ci-dessous désignés.

DESIGNATION

le local n° 6002, situé à Boulogne-Billancourt (92100), 74, quai du Point du Jour, d'une superficie en R.d.C. de 211 m² environ, et en sous-sol de 40 m² environ,

tels au surplus que les lieux existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités. Le preneur s'interdit d'occuper sans titre tout autre lieu de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er août 1999, expirant le 31 juillet 2008.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953.

Le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

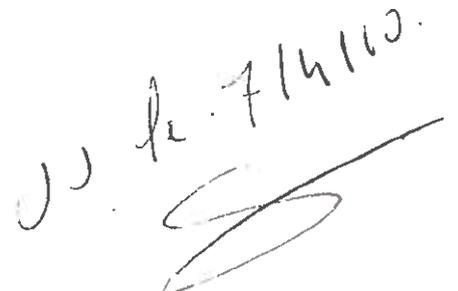
PB

KP

le 7/14/10



le 7/14/10



CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière. Notamment, le preneur s'oblige à respecter et exécuter les clauses suivantes :

DESTINATION

1°) Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que le commerce de centre de remise en forme et de formation esthétique à l'exclusion de tout autre commerce, activité, ou industrie.

Il sera tenu de conserver aux locaux à ce destinés, pendant toute la durée du bail.

Il fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par des tiers, eu égard à son activité.

2°) Le preneur est averti qu'il existe dans le même groupe, d'autres boutiques dont l'Office se réserve le droit de disposer comme bon lui semblera et sans aucun recours d'indemnité à sa charge, fussent-elles consacrées à une activité similaire, partielle ou totale, à celle prévue aux présentes.

D'autre part, il fera son affaire personnelle, le cas échéant, de tout recours qu'il prétendrait avoir pour le cas où des voisins viendraient à le concurrencer d'une façon quelconque, sans que jamais l'Office puisse être mis en cause ou appelé à intervenir dans le différend, celui-ci devant se régler entre les intéressés exclusivement.

GARNISSEMENT-EXPLOITATION COMMERCIALE

3°) Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis pendant la durée du bail, les lieux présentement loués de meubles, matériel, marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail ; il devra tenir son commerce ouvert et achalandé et l'exercer de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle ;

4°) il fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ; il se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet, ni tenu à aucune indemnité pour quelque motif que ce soit ;

5°) il supportera toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquittera les contributions et taxes personnelles de toute nature, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ; il justifiera du paiement à toute réquisition ;

6°) il n'embarrassera par aucun dépôt de matériel ou de marchandises même provisoire, les parties communes de l'immeuble ou les lieux situés à proximité du local ; il ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons ou appuis de fenêtre ;

7°) il s'obligera à veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériel, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, des gens à son service ou de sa clientèle ; notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des locaux dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ;

8°) il acquittera directement toutes ses consommations personnelles de gaz, d'électricité, de téléphone, etc..., selon les indications de ses compteurs et relevés ;

RB KP

9°) il se conformera au règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans le hall, ou éventuellement au règlement de copropriété de l'immeuble ;

10°) il s'interdira d'utiliser les poubelles communes de l'immeuble pour les besoins de son commerce et en conséquence fera son affaire personnelle de l'enlèvement des débris, emballages ou autres provenant de l'exercice de son activité ;

ASSURANCE

11°) il devra faire assurer son mobilier, son matériel et ses marchandises contre l'incendie, l'explosion, les risques locatifs, les dégâts des eaux, le bris de glace, le recours des voisins et tous autres risques, par une compagnie notoirement solvable ; il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail et en justifiera à toute réquisition du bailleur et pour la première fois lors de la remise des clés ;

12°) il remboursera au bailleur toute surprime d'assurances qui lui serait réclamée, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait une telle surprime ; il garantira le bailleur contre toute réclamation des locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait également pour eux le versement de surprimes ;

TRAVAUX ET AMELIORATIONS A CHARGE DU PRENEUR

13°) les locaux étant livrés dans leur état actuel, le preneur devra effectuer tous les travaux d'aménagement nécessaires et notamment ceux afférents à la devanture et à la fermeture des locaux, au revêtement du sol, aux installations diverses y compris celles de chauffage etc ; les travaux devront être exécutés sous le contrôle des représentants techniques du bailleur ou de l'architecte de l'immeuble après approbation par ces derniers, des plans et devis afférents à ces travaux et dans les délais notifiés alors par le bailleur, et ce, sous peine de résiliation immédiate du bail ;

tous travaux intéressant le gros-oeuvre du bâtiment comme tous aménagements extérieurs ou intérieurs importants (perçement de mur, de cloison ou de plancher, changement de chauffage central, etc.) ne pourront avoir lieu ou être modifiés sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ;

14°) les travaux nécessaires à l'installation relative à l'alimentation en eau du local, sont soumis à l'autorisation expresse, écrite et préalable du bailleur ; le preneur devra prévenir le bailleur de l'achèvement des travaux pour permettre à ce dernier de faire poser un compteur ; le preneur prendra toutes dispositions pour permettre le relevé de ce compteur par le bailleur ou par tout agent que celui-ci désignera à cet effet ;

15°) le preneur fera exécuter sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un représentant technique du bailleur, les frais et honoraires étant à la charge du preneur, les travaux qui seraient autorisés ;

16°) il ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur au titre des aménagements, embellissements et améliorations de toute nature qui auraient été accomplis dans les lieux loués, lesquels deviendront la propriété du bailleur au fur et à mesure de leur exécution, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance ;

17°) il ne fera pas supporter aux planchers de charges excessives ;

18°) il devra effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des

BB

KP

fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable ;

GROSSES REPARATIONS

19°) le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil ;

20°) le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes les réparations grosses ou menues ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les lieux loués, dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins pendant le cours du bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours, et supportera dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, transformations, constructions nouvelles ou surélévation que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail ; il déposera et entreposera en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, enseigne, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative ;

ENTRETIEN-REPARATIONS

21°) le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer à aucune époque du bail au bailleur aucune espèce de réparations ;

22°) il devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, et les rendre tels à la fin du bail ; il veillera à l'entretien complet de la devanture, laquelle devra toujours être convenablement peinte et dans une tonalité autorisée par le bailleur, à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à la réfection ou au remplacement des toitures ou châssis vitrés et des verrières ; il prendra à sa charge toutes les réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc. ;

23°) il devra faire ramoner les cheminées s'il y a lieu, à ses frais, par le fumiste de l'immeuble, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur, l'usage de chauffage à combustion lente étant prohibé ;

24°) les réparations qui seraient motivées par des causes étrangères à la marche normale du compteur d'eau comme la gelée, l'incendie, les chocs, etc ... y compris les cas où le plomb de scellement aurait été brisé, sera à la charge du preneur ;

ENSEIGNES-PLAQUES

25°) il ne pourra installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière ; il ne pourra apposer aucune plaque sur les parties communes de l'immeuble ;

RB

KF

CESSION-SOUS-LOCATION

26°) le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les locaux, ne pourra donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, il ne pourra y domicilier une quelconque personne physique ou morale, sans l'accord exprès et par écrit du bailleur ; il ne pourra céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible en restant, en ce cas, garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, quant bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail pendant sa durée et à la condition que le bailleur ait autorisé expressément et par écrit la cession dont un exemplaire de l'acte lui sera remis sans frais, pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager à son égard et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent bail ; le preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du bailleur ;

dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au bailleur par application de l'article 1690 du Code Civil ;

VISITE DES LIEUX

27°) il laissera le bailleur ou ses représentants pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire ;

CHARGES LOCATIVES

28°) il remboursera au bailleur les charges de toute nature de l'immeuble ainsi que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage et d'assainissement, au prorata des surfaces occupées, qui feront l'objet de provisions payables en même temps que le loyer, la régularisation intervenant en fin d'exercice ; il acquittera tous impôts ou taxes présents ou à venir susceptibles d'être mis à la charge du locataire ou qui étant en principe à la charge de l'immeuble seraient afférents à une prestation ou un service dont profite le preneur ;

29°) pour les locaux disposant d'un chauffage collectif, il versera en même temps que le loyer, pour sa part de la dépense de combustible, de main d'oeuvre et d'entretien nécessaire au fonctionnement du chauffage, une provision fixée par le bailleur, la régularisation intervenant en fin d'exercice ;

30°) la consommation d'eau et les frais de location, entretien et relevé du compteur seront payés en même temps que le loyer. Au cas où il existerait une différence entre les relevés de consommation des compteurs de première prise et ceux des compteurs divisionnaires correspondants, le preneur sera appelé à en supporter sa quote-part.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

RB

KIP

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal et global de DEUX DEUX CENT TRENTE QUATRE MILLE CINQ CENT FRANCS (234.500 Francs) que le preneur s'oblige à payer par quart à terme échu aux époques d'usage.

Ce loyer sera révisé à chaque période triennale dans le respect des dispositions du décret du 30 septembre 1953.

A défaut de paiement de toute somme due à son échéance, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Il est ici précisé, que pour tenir compte des travaux d'aménagement pris en charge par le preneur [REDACTED] a décidé d'accorder une franchise de loyer principal jusqu'au 31 octobre 1999.

En conséquence le loyer annuel principal de 234.500 Francs sera mis en recouvrement à compter du 1er novembre 1999.

REGIME FISCAL

Le loyer est soumis au régime de la T.V.A. au taux légal en vigueur, payable en même temps que le loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de CENT DIX SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE FRANCS (117.250 Francs) à titre de dépôt de garantie, non productif d'intérêts, représentant deux termes de loyer.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du bailleur pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au bailleur en cours de bail.

Cette somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments, ou rappel de loyer, ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail notamment l'exploitation du fonds de

RB

KP

commerce et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués, et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur, sans préjudice de toutes sommes dues et tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

FRAIS

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

Le présent bail exonéré du droit de timbre et du droit proportionnel de bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement (article 10 de la Loi N° 69-1168 du 25 septembre 1969).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile :

Le preneur dans les lieux loués, 74, quai du Point du Jour à Boulogne-Billancourt.

Fait à LEVALLOIS-PERRET, le [8 JUIL 1999
en QUATRE exemplaires

LE PRENEUR

