

BAIL COMMERCIAL

BAIL - COMMERCIAL**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La **SCI DU 14 BIS, AVENUE GABRIEL PERI**, Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 Euros, dont le Siège Social est sis : 14 Bis, Avenue Gabriel Péri 93400 SAINT OUEN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, sous le Numéro D 324 973 197,

Représentée par son Gérant **Monsieur Eric SLAKMON**, domicilié au dit Siège Social.

CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

La Société **MAISON WAN FENG, SARL** au capital de 8.000 Euros, dont le siège social est sis : 33, Avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, sous le numéro 482159464

Représentée par sa Gérante **Madame ZHENG, épouse SU Lizhu**, née le 17 Janvier 1969 dans la Province de Zhejiang, République Populaire de Chine, de nationalité Chinoise, titulaire d'une carte de Résident n° 7503320106 délivrée par la Préfecture de Seine Saint Denis et valable jusqu'au 12/02/2022.

CI-APRES DENOMMEE « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART.

z.l. EL

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Selon acte sous-seing privé, à Paris, le 21 Avril 2005, la **SARL MAISON WAN FENG**, a fait l'acquisition du Fonds de Commerce de Maroquinerie, prêt à porter, cadeaux, articles de parfumerie, de ménage, souvenirs, dont le droit à jouissance résulte d'un acte sous-seing privé en date à Paris du 25 Juin 1988, aux termes duquel la **SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI**, a fait Bail et donné à loyer à la **SOCIETE CADEAUX CUIR**, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la **SARL MAISON WAN FENG**, divers locaux à usage commercial dépendant d'un Immeuble sis 33, Avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE.

Le dernier renouvellement a été consenti pour une durée de 9 années consécutives, à compter du 1^{er} Août 1997 pour se terminer le 31 Juillet 2006.

Par les présentes, le **BAILLEUR** consent au **PRENEUR**, en renouvellement le présent Bail Commercial aux conditions suivantes.

LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Par les présentes, le **BAILLEUR**, fait Bail et donne à loyer, au **PRENEUR**, qui accepte, les lieux ci-après désignés :

ARTICLE I - DESIGNATION

Dans un Immeuble sis 33, Avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE :

- . Au rez-de-chaussée : une boutique avec arrière boutique.
- . Au 1^{er} étage : un logement composé d'une entrée, 3 pièces et salle de bain.
- . Une cave sous le magasin.

Tels que lesdits locaux existent sans aucune exception ni réserve, le **PRENEUR** déclarant les connaître pour les avoir précédemment occupés.

2L ES

ARTICLE II - DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif :

Maroquinerie, Prêt-à-porter, Cadeaux, Articles de parfumerie, Articles de ménage, Souvenirs.

Le **PRENEUR** déclarant faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail, régi par le décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents sur les baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter rétroactive du 1^{er} Janvier 2013, avec les facultés pour le **PRENEUR** de donner congé avec préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration de cette période de neuf années, le bail se renouvellera par périodes triennales, sauf préavis donné par l'une des parties au moins six mois avant l'expiration de chaque période.

Dans l'éventualité où le **PRENEUR** donnerait congé, comme prévu au présent article, le **BAILLEUR** aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du **PRENEUR**, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

ARTICLE IV - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes :

1. Le **PRENEUR** prendra les lieux, objet du présent contrat dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du **BAILLEUR** aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef. Le **PRENEUR** sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.
2. Le **BAILLEUR** aura le droit de visiter, à tout moment, les lieux objet du présent contrat, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le **PRENEUR** de tous les travaux à sa charge.

Le **PRENEUR** devra aviser immédiatement le **BAILLEUR** de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

ZL ES

3. Le **PRENEUR** jouira desdits lieux en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparation locative et en raison du caractère spécifique du présent contrat, effectuera en outre pendant la période d'exploitation, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à la charge d'un **BAILLEUR**, à l'exception, les réparations prévues par l'Article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du **BAILLEUR**.
4. Le **PRENEUR** garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la période d'exploitation, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges du présent contrat.
5. Le **PRENEUR** ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution sans le consentement exprès et écrit du **BAILLEUR**.
6. Toutes les constructions de tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le **PRENEUR** deviendront en fin d'exploitation, la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité.
7. Le **PRENEUR** acquittera ses contributions et taxes personnelles, notamment, taxes d'habitation, taxe professionnelle et taxe voirie, et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un **PRENEUR** est ordinairement tenu, en sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais recherché à ce sujet.
Il remboursera en outre, au **BAILLEUR**, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et toutes taxes présentes ou futures qui viendraient à être créées et qui pourraient être mis à la charge des locataires.
8. Le **PRENEUR** souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le **BAILLEUR** jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.
9. Le **PRENEUR** fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la période d'exploitation, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers et ce, contre les risques d'incendie, d'explosions et des dégâts des eaux.

Il devra en justifier au **PRENEUR** à chaque date anniversaire du présent bail.

Il devra, en outre, garantir ses responsabilités en tant qu'occupant vis-à-vis des tiers et des voisins, étant précisé que le contrat souscrit par le **BAILLEUR** prévoit que les assureurs renoncent à tous recours contre le **PRENEUR** en cas de dommages causés à l'immeuble du fait d'un incendie, d'une explosion et d'un dégât des eaux.
Il est bien entendu, que le **PRENEUR** fait sienne l'assurance concernant les glaces.

A titre de réciprocité, le **PRENEUR** renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le **BAILLEUR** en cas de dommages résultant des mêmes événements pouvant être causés aux biens du **PRENEUR**.

Il est bien entendu, que si ces renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le **PRENEUR** auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables. Le **PRENEUR** devra fournir une attestation de la ou lesdites compagnies, précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

2L ES

Les garanties souscrites par le **BAILLEUR** seront soumises au **PRENEUR** qui aura la faculté de demander la majoration du montant pour lequel l'immeuble est assuré, ainsi que la souscription de toute extension aux garanties déjà prises par le **BAILLEUR** et/ou toutes nouvelles garanties.

Le **PRENEUR** s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au **BAILLEUR** même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

10. Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu à l'Article 2 et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir -**sous aucun prétexte**- employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

11. Toute cession du présent bail est interdite, sauf à l'acquéreur du fonds de commerce du **PRENEUR**.

Dans ce cas, le **PRENEUR** restera garant et caution solidaire du respect de toutes les clauses et conditions du présent contrat. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le **BAILLEUR** dûment appelé. Il sera remis au **BAILLEUR** sans frais pour lui, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

En cas de cession de fonds ou de droit au bail, le montant de prix de cession devra être communiqué par Lettre Recommandée avec A.R. au **BAILLEUR** avec les principales conditions de la cession, notamment :

- . L'identité de l'Acquéreur,
- . Le prix,
- . Le mode de paiement,
- . Le stock cédé et les contrats de travail en cours.

Le **BAILLEUR**, pourra se substituer à l'Acquéreur aux mêmes clauses et conditions, et devra en aviser le **PRENEUR** ou son représentant par Lettre Recommandée avec A.R., dans le délai d'un mois de la première notification.

En cas de substitution, la vente devra être réalisée dans le délai de deux mois de l'acceptation du **BAILLEUR** de la notification du projet de cession.

12. Toute sous-location totale ou partielle est interdite, sauf autorisation préalable du **BAILLEUR**.

Il est précisé que dans la commune intention des parties, les locaux forment un tout indivisible. De ce fait, les sous-locataires dûment autorisés ne pourront prétendre à aucun droit direct au renouvellement, à titre de l'Article 22 du décret du 30 septembre 1953. Le **PRENEUR** restera en tout état de cause, seul redevable à l'égard du Bailleur, des loyers, charges et accessoires du présent bail.

21 RS

13. Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.
14. En cas de destruction partielle de l'immeuble, le **BAILLEUR** procédera à la reconstruction des locaux, le **PRENEUR** renonçant à se prévaloir de l'Article 1722 du Code Civil. En conséquence, le **PRENEUR** devra continuer à régler son loyer, dans la mesure où ces locaux ne seront pas affectés par cette destruction.

En cas de destruction totale de l'immeuble, le **BAILLEUR** s'engage à reconstruire les locaux sinistrés, ou à voter leur reconstruction en cas de copropriété (sauf accord des parties, pour y renoncer) :

- si l'indemnité versée par les assureurs au **BAILLEUR** est suffisante pour procéder à la reconstruction, le bail sera maintenu, le loyer n'étant pas dû pendant la seule période de reconstruction,
 - Si l'indemnité versée par les assureurs au **BAILLEUR** est insuffisante, le **PRENEUR** aura la faculté soit de régler la différence, le bail n'étant pas résilié, et les loyers n'étant pas dus par le **PRENEUR** durant la période de reconstruction, soit de refuser la prise en charge du complément, le bail se trouvant de ce fait purement et simplement résilié.
15. Le **PRENEUR** se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'immeuble .

Le **PRENEUR** devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais iniquité ni recherché à ce sujet.

16. La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent bail et de leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **PRENEUR** outre le respect des obligations légales et réglementaires qui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'Article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

2L ES

Afin de vérifier les dispositions mises en oeuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra -à tout moment- pendant la durée du bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR** ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent bail.

17. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le **PRENEUR** ne pourra rien réclamer au **BAILLEUR**, tous les droits du **PRENEUR** étant réservés contre la partie expropriante.
18. Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le **PRENEUR**, et au plus tard dans les 15 jours de ladite inscription.
19. Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation ou extension d'activité.
20. En cas de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, ou en cas de décès du **PRENEUR** si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants droit ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

ARTICLE V - LOYER DE BASE

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel de : **15.240 Euros H.T. (quinze mille deux cent quarante Euros H.T.)**, soit **1.270 Euros H.T. (mille deux cent soixante dix Euros H.T.)** par mois.

Le **PRENEUR** remboursera la moitié de la taxe foncière.

Le **PRENEUR**, remboursera en outre, le montant des charges qui sont fixées forfaitairement à 5% du montant du loyer, soit **63 Euros (soixante trois Euros)** par mois et seront augmentées en fonction de la révision du loyer.

Le Loyer est payable au Siège du **BAILLEUR** par mois et d'avance, par virement bancaire le 1^{er} jour du mois au plus tard.

ARTICLE VI - RÉVISION DU LOYER

Le loyer de base est révisable tous les 3 ans et sera indexé sur l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 4ème Trimestre 1953.

L'indice de base est l'indice du 3ème Trimestre 2012, soit : 1.648.

zL EG

En tout état de cause, le jeu de la révision du loyer de base ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistiques, choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

ARTICLE VII – DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse, au BAILLEUR, un montant de **333,45 Euros (trois cent trente trois euros et quarante cinq cts)**, pour former avec le montant du dépôt de garantie déjà versé, un montant total de **3.810 Euros (trois mille huit cent dix Euros)**. Cette somme, conservée par le BAILLEUR, représente le quart du loyer annuel H.T. à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail par le PRENEUR. Cette somme sera remboursable en fin de bail au PRENEUR après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le PRENEUR à titre de loyer, de charges ou à tout autre titre. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts ainsi que le PRENEUR le reconnaît. Le BAILLEUR pourra demander, à chaque révision, au PRENEUR le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel H.T. tel qu'il aura été ajusté par application de l'Article VI – Révision du Loyer, ci-dessus.

ARTICLE VIII – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'un quelconque des dispositions énoncées au présent bail, et après un mois à compter d'une simple mise en demeure restée sans effet de payer, ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

En outre, en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure.

Ces intérêts calculés au taux de 1,25 % par mois à compter de la date d'échéance, chaque mois commencé étant considéré comme un mois entier.

ARTICLE IX - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de BOBIGNY.

ZL ES

ARTICLE X – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT
(Article L 125-5 Code de l'Environnement)

Les lieux loués et l'ensemble immobilier sont situés dans la Commune de **NEUILLY PLAISANCE**.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance cette Commune :

- est couverte par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010 dont une copie a été remise au **PRENEUR**
- est couverte par un Plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.

Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le **PRENEUR** s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Il s'oblige à procéder au contrôle et vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir, relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le **BAILLEUR** pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter. Le **PRENEUR** renonce à cet égard à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements auraient fait entre-temps accession au **BAILLEUR**, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**.

Si les équipements et installations du **PRENEUR** devaient relever de la réglementation sur les installations classées, le **PRENEUR** s'oblige à faire les déclarations ou obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter, tant au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, qu'à l'occasion de la restitution des locaux loués.

ZL ES

ARTICLE XI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure, ou siège social respectif.

ARTICLE XII – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le **BAILLEUR** à l'occasion des actions engagées valablement contre le **PRENEUR** pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le **PRENEUR** qui s'y oblige expressément.

FAIT en 2 exemplaires AUX LILAS

Le 7 Mars 2013.

lu et approuvé


Lu et approuvé
