

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Olivier Steu, demeurant 128, avenue du Général Leclerc - 94360 Bry-sur-Marne.

Né à Boulogne / Mer (62 - Pas-de-Calais) le 27 janvier 1961, pacsé, de nationalité française

pour son propre compte et pour le compte de la société Bry Invest en cours de constitution

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

ET

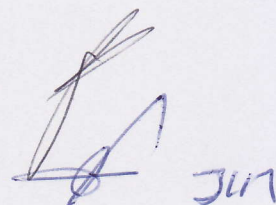
iEUROP SAS, société au capital de 1.038.558 € - immatriculée au registre du commerce et des sociétés RCS Paris 482 604 691 et dont le siège social est 137, Boulevard Voltaire - 75011 PARIS - ici représentée par son Président Monsieur Joël Le Mercier demeurant 97, quai Louis Ferber - 94360 Bry-sur-Marne

Né à Angoulême (16 - Charente) le 26 octobre 1966, célibataire, de nationalité française.

Ci-après dénommé LE PRENEUR

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, le Bailleur, d'une part, donne à BAIL A LOYER à titre COMMERCIAL, conformément aux dispositions du décret N°53.960 et à celles des textes ultérieurs qui l'ont modifié et complété, et ce pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives commençant à courir le 1er décembre 2009 pour se terminer le 30 novembre 2018. Au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

A handwritten signature in blue ink, followed by the date '31/1'.

DESIGNATION

A Bry-sur-Marne (94360) au 128bis et 130, avenue du Général Leclerc, dans un immeuble indépendant de quatre étages dont les rez-de-chaussée (niveau 0) et premier étage (niveau 1) restent à usage d'habitation ; est loué le lot 1 (Cf. Annexe1) situé aux niveaux des rez-de-terrasse (niveau -1) et rez-de-jardin (niveau -2) à usage professionnel des locaux de 181 m² répartis comme suit :

	Surface totale (m ²)	181
Rez-de-Terrasse		
Bureaux		56
Local Technique		10
Local de rangement		4
Rez-de-Jardin		
Salle de réunion		30
Bureaux		15
Local de rangement		2
Zones communes		64

Par ailleurs, il est consenti par le bailleur que le preneur aura la jouissance des parties communes des bureaux telles que le bar ainsi que l'accès des clients par le 130. Le preneur pourra par ailleurs traverser les bureaux situés entre ces parties communes et les bureaux.

Le Preneur s'engage en parallèle à la signature d'un contrat de prestations de services sur les bureaux par la Société Bry Invest, sise au 128bis, avenue du Général Leclerc 94360 Bry-sur-Marne ou à la société désignée par elle pour réaliser ces prestations.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années consécutives, commençant à courir du 1 décembre 2009, pour finir le 30 novembre 2018.

Congé, Expiration du bail

Le preneur aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Le preneur aura la faculté de résilier le présent bail à chaque période triennale avec préavis de six (6) mois. Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

Reconduction



A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de : la profession du preneur. Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité. L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. La Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre : le Bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233-5 du Code du Travail et des textes subséquents.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupants et plusieurs Bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation « Bailleur » et « Preneur » au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliqué si « le Bailleur » et « le Preneur » sont des personnes de sexe féminin ou une Société. Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

État des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance. En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire. En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu, l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

Prestations

Le Preneur signera un contrat de prestations de services avec la société que le Bailleur aura désigné pour la réalisation de ces prestations. Le Bailleur pourra changer de société d'exploitation et transférer le contrat librement à une autre de son choix sans que le Preneur ne puisse s'y opposer de quelque manière que ce soit.



Entretien – Réparations

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparations de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur. En outre, toutes les réparations, mêmes celles visées à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition. Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du Bailleur garant de tout action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

Travaux

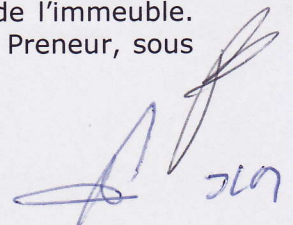
Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux. Si ces travaux duraient plus de quarante jours, il ne serait pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil. D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Garantie

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de la redevance, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à aucune vente publique de meubles ou autres. Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau. Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre qui pourraient survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble. Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous



la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Visite des lieux

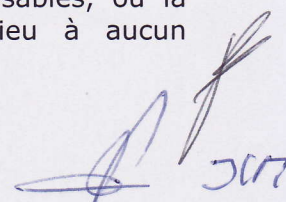
Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son architecte visiter les lieux mis à disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état. Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'il soit accompagné du Bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail. Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

Assurances

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes. Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valent transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui sera besoin.

Démolition de l'immeuble expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun



dédommagement. Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Sous location

Le Preneur ne pourra sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie.

Lois et usages locaux.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Remise des clefs

Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué. La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Non responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tout troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau. Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit. Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement déagée.

ARTICLE 4 : LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de base en principal de trois mille sept cent cinquante six Euros (3756,00 Euros).

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur d'avance le 1er de chaque mois et pour la première fois le 1er décembre 2009. Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.

CHARGES LOCATIVES

Indépendamment du loyer, le Preneur régler à la société Bry Invest des prestations qui incluront les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus. Ces prestations feront l'objet d'un contrat de prestations annexe avec Bry Invest.



ARTICLE 5- DEPOT DE GARANTIE

Tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, le Preneur verse ce jour au Bailleur qui le reconnaît et lui en délivre quittance, la somme de dix huit mille Euros (18.000,00 Euros).

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le Preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes du loyer. Elle est non productive d'intérêts. Elle sera restituée au preneur dans un délai de deux mois à compter du terme du bail, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit. En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie pourra être modifié dans les mêmes proportions.

ARTICLE 6 - CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

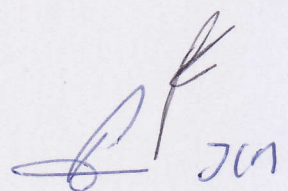
En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur. A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ARTICLE 7 - REVISION

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, par abréviation "I.N.S.E.E.".



L'indice de base est l'indice du 2ème trimestre 2009 s'élevant à 1498 points. L'indice de révision sera l'indice du 2ème trimestre de chaque année. Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur. Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié où viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E. A défaut de l'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que 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 jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE D'AMIANTE

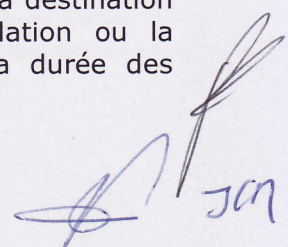
Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et de faire procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé, ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause. Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans indemnité.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les parties connaissent l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble. Le propriétaire déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie. Il est précisé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée. De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement. Pendant toute la durée des



relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif.

PIECES ANNEXES

Plan de répartition des surfaces
Copie des extraits du règlement de copropriété

Comprenant :

établi sur 9 pages
renvoi approuvé paraphes
barre tirée dans des blancs
ligne entière rayée
chiffre rayé nul :
mot nul :

Fait à Bry-sur-Marne le 7 novembre 2009 et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

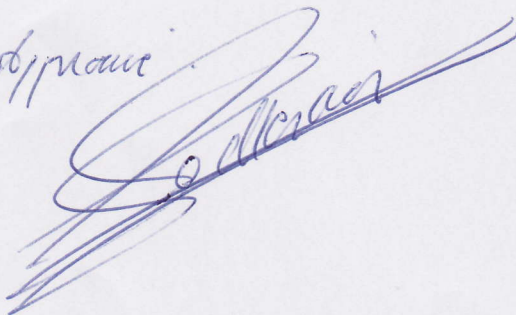
Le Bailleur ou son mandataire (précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

lu et approuvé



Le Preneur (précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

lu et approuvé



lu et approuvé

