

*Original*

IMMEUBLE: 110, rue des Blancs Vilains  
93100 - MONTREUIL -

Location n°:

Durée: neuf années entières et consécutives

A compter du: 17 Octobre 1991

## **BAIL**

*ENTRE LES SOUSSIGNÉS:*

1 . La société LANSON GASTRONOMIE, SARL au capital de FF 50.000,-, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le n° 378 896 492, représentée par son gérant, Monsieur Patrick LANSON, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR",  
DE PREMIERE PART,

ET

2 . Madame Martine BATTESTI, épouse LANSON, demeurant à MONTREUIL (93100) 110 rue des Blancs Vilains.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",  
DE SECONDE PART,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots « BAILLEUR » et « PRENEUR ».

WB

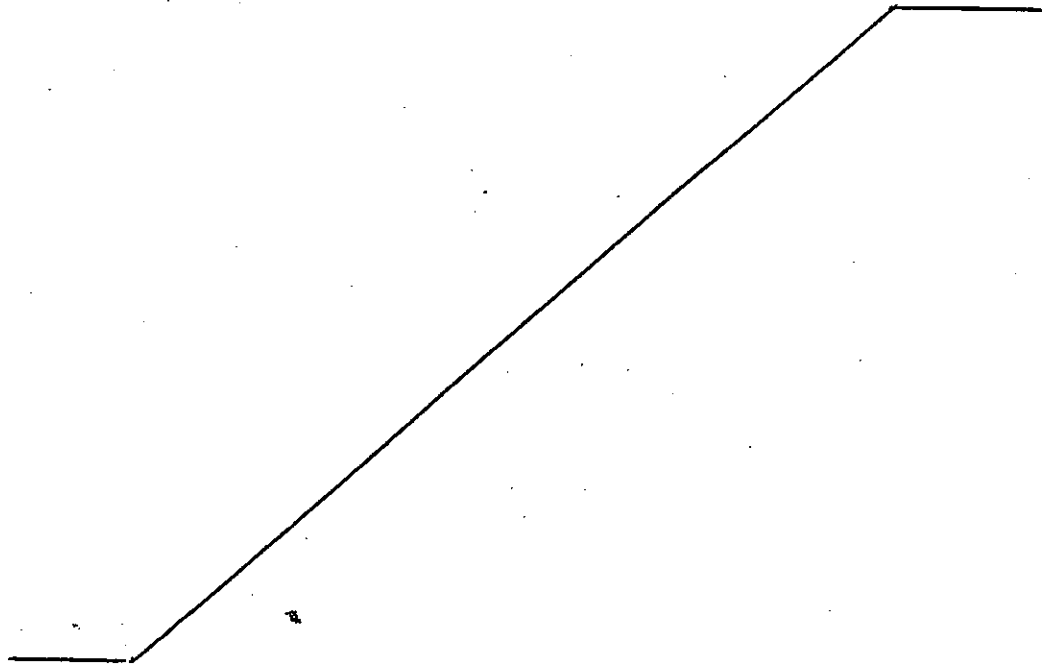
PL

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

Les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à MONTREUIL (93100) 110 rue des Blancs Vilains.

### DESIGNATION

Local d'environ 90 m<sup>2</sup> à usage d'atelier de charcuterie, contenant trois pièces principales dont une chambre froide, et cour d'accès devant local.



ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception, réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS, SI NEUF années entières et consécutives, commençant à courir le 17 octobre 1991, pour se terminer le 16 octobre 2000.

à la volonté exclusive du preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des 1ère premières périodes triennales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

MB

PL

## VII. — Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :  
QUARANTE HUIT MILLE FRANCS -FF 48.000,-.

que le preneur s'oblige à payer tous les mois au domicile du bailleur  
ou de son représentant, en DOUZE (12) termes égaux tous les 1er de chaque mois.

## VIII. — Révision

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé sera révisé par période triennale, avec indice de base INSEE du 2ème trimestre 1991, soit 1992, les 1er Octobre 1994 et 1997.

## IX. — Charges

Le preneur paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code civil et de l'impôt foncier qui seuls, resteront à la charge du bailleur.

Et ce, suivant les règles de répartition en vigueur soit :

Eau, électricité, gaz, chauffage, contrat d'entretien chaudière, taxe foncière, sont à la charge du preneur.

Il est expressément convenu qu'en cas de mise en copropriété de l'immeuble ou de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur.

Le preneur acquittera en même temps que le loyer le droit de bail et la taxe additionnelle ou la T.V.A. ou tout autre taxe ou impôt qui leur serait substitué.

## CLAUSES PÉNALES (article 1.226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % 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.

## DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clause et conditions du bail, le preneur a à l'instant versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de : QUATRE MILLE FRANCS -FF 4.000,-, représentant un mois de loyer en principal.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus à titre de dépôt de garantie.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement et

HD  
PL

remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le preneur.

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

DONT QUITTANCE

### CLAUDE RÉOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécution demeurés infructueux le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

### TOLÉRANCES

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 et la durée, ne pourront jamais et 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.

### MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le bailleur ou son mandataire que le preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

### ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avants, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

Fait en TROIS exemplaire(s),

à MONTREUIL

le 17 OCTOBRE 1991

*Lu et approuvé*

*Lu et approuvé*

