

Mlle Corine PAYET en nue propriété née le 14 janvier 1983 à Saint-Louis, de nationalité étudiante. Mlle Laurence PAYET en nue propriété, née le 28 juillet 1986 à Saint-Louis, de nationalité française, née le 4 juin 1983 à Saint-Louis, de nationalité française, née le 4 juin 1983 à Saint-Louis, de nationalité française.

ET

La société QUINCAILLERIE HOUSSENE, ayant son siège au 6A rue du Père Boiteau 97413 CILAOS, dont le gérant est M. Ashraf Houssene GOULAMALY, né le 9 février 1973 à Madagascar.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur, qui l'accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble dont il est propriétaire au 4 rue Saint Louis 97413 CILAOS.

Art. 1^{er} DESIGNATION :

Un immeuble F4 sur terrain de 800 m² situé au 4 rue Saint Louis 97413 CILAOS et d'un terrain de 300m² situé au 3A rue Saint Louis 97413 CILAOS.

Tel et ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Art. 2 DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1^{er} juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Le preneur aura la faculté de donner congé, sans voir à motiver sa décision, à l'expiration de chaque période triennale ;

Le bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de la surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans les deux cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra délivrer à l'autre congé par exploit d'huissier six mois au moins avant l'expiration des la période triennale en cours, et le tout conformément à l'article L. 145-57 du Code de commerce.

Art. 3 DESTINATION :

Les locaux et terrains loués devront être affectés à l'usage de l'exploitation commerciale, à l'exclusion de toutes autres.

[Signature]
PL
PC

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mlle Corine PAYET en nue propriété née le 14 janvier 1989 à Cilaos, de nationalité française et étudiante, Mlle Laurence PAYET en nue propriété, née le 28 juillet 1986 à Saint-Louis, de nationalité française et étudiante, et M. Jean Wilfrid PAYET en usufruitier, de nationalité française, né le 4 juin 1959 à Cilaos, ouvrier demeurant au 49 bis RN5 Mare-Sèche 97413 CILAOS.

ET

La société QUINCAILLERIE HOUSSENE, ayant son siège au 6A rue du Père Boiteau 97413 CILAOS, dont le gérant est M. Ashraf Houssene GOULAMALY, né le 9 février 1973 à Madagascar.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur, qui l'accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble dont il est propriétaire au 4 rue Saint Louis 97413 CILAOS.

Art. 1^{er} DESIGNATION :

Un immeuble F4 sur terrain de 800 m² situé au 4 rue Saint Louis 97413 CILAOS et d'un terrain de 300m² situé au 3A rue Saint Louis 97413 CILAOS.

Tel et ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Art. 2 DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1^{er} juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Le preneur aura la faculté de donner congé, sans voir à motiver sa décision, à l'expiration de chaque période triennale ;

Le bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de la surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans les deux cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra délivrer à l'autre congé par exploit d'huissier six mois au moins avant l'expiration des la période triennale en cours, et le tout conformément à l'article L. 145-57 du Code de commerce.

Art. 3 DESTINATION :

Les locaux et terrains loués devront être affectés à l'usage de l'exploitation commerciale, à l'exclusion de toutes autres.

[Signature]
PL
PC

Art. 4 CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à s'exécuter et accomplir, notamment :

4-1. De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Au plus tard un mois après l'entrée de la société locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties et à leurs frais. A défaut les lieux seront réputés avoir été livrés en bon état.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires.

Le preneur fera également, à ses frais tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations, constructions, réparations et autres qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4-2. De laisser le bailleur, ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

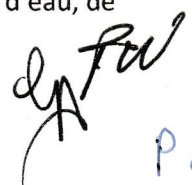
4-3. De souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

4-4. D'acquitter toutes les charges de l'immeuble, outre les contributions personnelles du locataire, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, taxes sur les bureaux, autres impôts, etc. , ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse de loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeurent à la charge du bailleur.

4-5. De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

4-6. De laisser, à l'expiration du présent bail, et à la libération des lieux, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état d'origine. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

4-7. De souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet ; de ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

 PL
PC

4-8. D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce ; il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

4-9. De rembourser au bailleur sa quote-part de la totalité des charges, taxes, impôts et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Art. 5 ASSURANCES :

5-1. L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux etc ... Le preneur déclare faire son affaire personnelle du paiement régulier des primes y afférentes, dont il devra justifier auprès du bailleur, en lui adressant lors de la prise d'effet du bail un exemplaire des conditions particulières de la police souscrite.

5-2. Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance ; il fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

Art. 6 CESSION :

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Art. 7 LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de 1 400 euros, que le preneur s'oblige à payer au bailleur au début de chaque mois, à la demande du bailleur, les termes étant payables les 5 de chaque mois.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Art.8 REVISION DU LOYER :

Le loyer sera soumis à révision annuelle et sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. (clause d'échelle mobile).

Art.9 DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de 1 400 euros correspondant à un mois de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du

LA *Pw* PL
PC

présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à un mois de loyer.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Art.10 CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par la Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai et fixerait une indemnité d'occupation mensuelle égale au dernier loyer dû, majoré de 50 %.

Art. 11 ENREGISTREMENT :

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement, au droit fixe, aux frais du preneur.

Art. 12 FRAIS ET HONORAIRES :

Tous les frais et honoraires engagés par les parties relativement aux présentes seront supportés par le preneur, qui s'y oblige ou resteront à leur charge respective.

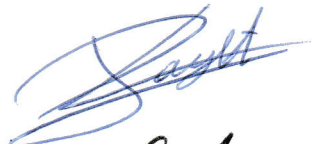
Art. 13 ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, et notamment la signification de tous actes, le preneur et le bailleur font élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Cuapoy

Le 30/06/10

En 3 exemplaires originaux



P2
PC