



# BAIL COMMERCIAL



## ENTRE LES SOUSSIGNES:

La Société Civile Immobilière "HORIZON PLUS" représentée par la Société NBOI, S.A.R.L. au capital de 8.000 Euros, dont le siège social est à PARIS 16<sup>ème</sup> 19, rue de la Tour, elle-même représentée par Monsieur Jacques BECOGNEE son gérant.

dénommée "LE BAILLEUR", d'une part.

La Société "Perso & Co" société à responsabilité limitée au capital de 15.000 Euros dont le siège social actuel est 11 rue du Printemps 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro : B 411 302 342, représentée par son gérant Monsieur Jean-François PERSONNAZ.

dénommé "LE PRENEUR", d'autre part.

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

La Société HORIZON PLUS loue à la Société " Perso & Co" les biens immobiliers ci-après désignés sis à : CLICHY 92110 rue de Paris N° 26 et 26bis.

### DESIGNATION

Au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage: un local commercial.

représentant les lots N° 2 et 3 du règlement de copropriété

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auxquels ils sont destinés.

### DUREE

Le présent bail, régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés, est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) années qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2005.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur par acte d'huissier signifié six mois au moins à l'avance.

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de Trente Mille Euros (30.000€) HORS TAXE que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire par mois et d'avance.

La Société HORIZON PLUS ayant opté pour la T.V.A. la taxe à la valeur ajoutée (T.V.A.) sera facturée mensuellement par le BAILLEUR et acquittée par le PRENEUR en sus du loyer.

Le PRENEUR accepte et reconnaît expressément, que le loyer fixé aux présentes est équitable.

### CLAUSE D'INDEXATION CONVENTIONNELLE

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles 26 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce. Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit 1270 du 1<sup>er</sup> trimestre 2005.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Il est précisé que la clause d'indexation ci-dessus prévue, constitue pour le BAILLEUR, une condition déterminante de la présente convention qui se trouverait résiliée de plein droit à la seule demande du BAILLEUR, si par l'effet d'une cause quelconque ladite clause d'indexation ne pouvait librement s'exercer.

JB

## DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant à la signature des présentes la somme de Douze Mille Cinq Cents Euros (12.500€) soit Cinq mois de loyer, qui ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le PRENEUR pourrait être rendu responsable.

## DONT QUITTANCE

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions, pour être toujours équivalent à Cinq mois de loyer.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts, à savoir:

1-Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sus-fixée sans pouvoir demander au BAILLEUR, aussi bien à cette époque que pendant tout le cours du bail, aucune réparation d'aucune sorte, étant toutefois précisé que les locaux sont en bon état.

Faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance, le PRENEUR rende les lieux en parfait état de réparation et d'entretien.

Si l'une des parties l'exige, il sera fait par huissier et aux frais du PRENEUR, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.

2-Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais les: réservoirs d'eau, canalisations, châteaux, descentes d'eau pluviale etc... qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires, tels que W.C., chasse-d'eau etc... les garantir contre la gelée. Entretien, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient se trouver dans certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages.

3-Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons etc... sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du BAILLEUR, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

4-De souffrir, sans aucune indemnité ni diminution de loyer les réparations de l'immeuble qui pourraient devenir nécessaires et, ce, tant dans les lieux loués que dans les parties communes, même s'il s'agissait de la réfection d'un mur mitoyen encore bien que cette réfection aurait lieu du fait des voisins et lors même que la durée des travaux excéderait quarante jours et qu'elle que soit la gêne qui en résulterait pour le PRENEUR.

5-Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente.

6-S'entendre directement avec toutes compagnies, pour l'usage de la consommation du gaz et de l'électricité, ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du BAILLEUR. Le coût de toutes modifications ou tous changements des conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le PRENEUR, de l'alimentation en eau, gaz ou électricité, devra être payé par le PRENEUR.

7-Rembourser au BAILLEUR ou à son mandataire en acquittant chaque terme, même à titre provisionnel, la quote-part, charges, honoraires et prestations, taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, en ce compris l'impôt foncier, lesdites charges, prestations et taxes calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété. Le PRENEUR remboursera donc au BAILLEUR toutes les sommes réclamées par le syndicat de l'immeuble, à quelque titre que ce soit, à l'exception des grosses réparations prévues dans l'article 606 du code civil, de telle manière que le BAILLEUR encaisse le loyer quitte et net de toutes charges, taxes,

impositions de toutes natures et quel qu'en soit l'origine, et notamment la taxe sur les bureaux en Ile De France.

Une provision mensuelle de Cent Soixante Euros (160€.) sera facturée par le BAILLEUR sur chaque quittance et un compte de régularisation interviendra au cours de l'exercice suivant.

8-Rendre en fin de jouissance les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais par l'architecte du BAILLEUR, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

#### **OCCUPATION - JOUISSANCE**

9-Ne pouvoir utiliser les lieux loués qu'à usage commercial pour exercer le commerce de: Agence événementielle et Laboratoire culinaire, sans exclusivité, le BAILLEUR, de convention expresse, conservant le droit de louer pour les mêmes objets tous autres locaux du même immeuble ou des immeubles voisins pouvant lui appartenir.

10-De ne pouvoir sous-louer tout ou partie des lieux loués, ou de les faire occuper par des tiers, même gratuitement, la location de condition expresse et absolue devant toujours rester personnelle au PRENEUR.

11-De ne pouvoir céder son droit au présent bail si ce n'est à un successeur dans son commerce réellement exploité et la cession du droit au bail devra être concomitante à la cession du fonds de commerce.

Le PRENEUR s'engage à ne pas céder son fonds de commerce à un tiers, sans en avoir au préalable proposé l'achat au BAILLEUR, qui se réserve un droit de préemption, même en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens. Le BAILLEUR aura un délai de DEUX MOIS pour faire connaître sa réponse.

Toute cession pour être valable devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé, en présence du BAILLEUR, dûment appelé, le cédant restant garant, solidairement avec les cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du présent bail, le BAILLEUR se réservant d'exercer tous ses droits contre qui bon lui semblera.

12-Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

#### **RESPONSABILITE - RECOURS**

13-S'assurer contre l'incendie, les explosions et le dégât des eaux, pour son mobilier, matériel et marchandises, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie solvable ayant son siège à PARIS, avec affectation au privilège du BAILLEUR. Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le BAILLEUR ou son mandataire.

Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Ces assurances devront être souscrites sous peine de résiliation du présent bail pour des sommes qui garantiront le BAILLEUR afin que ne puisse lui être imposée l'application de la règle proportionnelle contre les risques de toutes natures, y compris le recours des voisins qui pourraient incomber au PRENEUR et, ce, quel que soit le montant de la prime que sera tenue de payer le PRENEUR, pour la souscription d'une police offrant cette garantie. Acquitter ou rembourser toutes primes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

14-Prévenir immédiatement le syndic de l'immeuble, le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner, il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

15-Renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR:

a)en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel ou accidents dont serait victime le PRENEUR ou son personnel, du fait de personnes ou d'animaux présents dans l'immeuble, même si ceux-ci n'avaient pas le droit de s'y trouver.

b)en cas de modification ou suppression du gardiennage, de remise de clés par le PRENEUR au concierge.

c)au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.

305



d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ou son mandataire.

e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toutes autres causes, ainsi que des fuites sur canalisations, le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

f) en cas d'interruption, même prolongée d'eau, gaz électricité chauffage ou ascenseur.

g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des locaux, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

#### **REGLEMENT D'IMMEUBLE**

16- Se conformer au règlement établi par le BAILLEUR ou son mandataire, ou au règlement de copropriété de l'immeuble, dont le PRENEUR reconnaît avoir eu connaissance, il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires. S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service aux autres occupants de l'immeuble et des immeubles voisins. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

17- De n'entreposer dans les lieux loués aucune matière inflammable ni aucune matière explosive ou dangereuse qui, par sa nature, risquerait d'occasionner des dégâts ou dommages à l'immeuble et aux immeubles voisins, étant bien entendu que le PRENEUR serait personnellement responsable du montant des dégâts et de tous dommages et intérêts qui seraient réclamés par les ayants droit en cas de sinistre.

18- Ne faire supporter au plancher aucune surcharge et, en cas de doute s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

19- Satisfaire à toutes les charges de ville et notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires ainsi que le coût s'y rapportant.

20- Donner accès dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages intérêts.

21- Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'elles aient pu être la fréquence et la durée ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

#### **Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira

JB



**CLAUSES PENALES (article 1226 et suivants du Code Civil)**

En cas de non-paiement de toutes sommes dues à leurs échéances et 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, 15% du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement, que frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

**CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé, pour, si besoin était, contraindre le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures; dans ce cas le dépôt de garantie et les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

**Expiration ou renouvellement de bail**

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont, y compris l'enregistrement, à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.


**ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

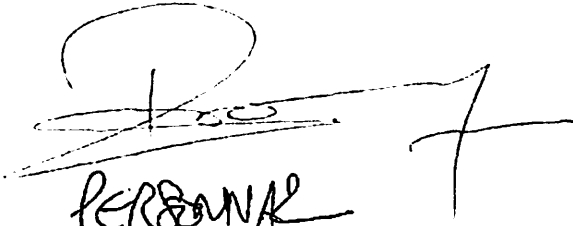
Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de PARIS.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir:  
Le BAILLEUR: en son siège  
Le PRENEUR: dans les lieux loués

FAIT en TROIS EXEMPLAIRES à PARIS, le : 23 SEPTEMBRE 2005

lu et approuvé  


  
PERSONAL  
le 23/09/05