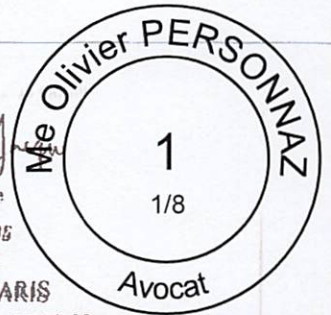


BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux
(articles L. 1451 et suivants du code de commerce)

LE MANDATAIRE

N.B.C.I. - Gérance
Administrateur de Biens
SARL au capital de 8 000 €
19, rue de la Tour - 75116 PARIS
Tél. 01 42 15 80 03 - Fax : 01 42 15 80 08
Gestion 3801 - Transaction 7249
Carrée C.E.G.
RCS Paris B 399 394 450



ENTRE LES SOUSSIGNES

LE BAILLEUR (1)

"HORIZON PLUS", Société Civile Immobilière au capital de 1524,49 Euros, dont le siège social est à Paris (16^{ème}) 11 rue Gustave Zidi, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 348 577 404, représentée ^{par} sa gérante Madame Nicheli Seingot épouse Chaboche. Le bailleur est représenté pour la signature du présent bail par son mandataire, la SARL N.B.C.I.

1/8 part.

ET

LE PRENEUR (2)

"PERSO 8 Co", S.A.R.L. au capital de 15 000 Euros dont le siège social est à Clichy (92110) 26 rue de Paris, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 411 302 342, représenté par Monsieur Jean-François Personnaz, son gérant.

d'autre part.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail obéit des dispositions non imposées par les articles L. 1451 et suivants du code de commerce et décident conventionnellement entre elles.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux désignés ci-après dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se composent, sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus am, le désignant.

DESIGNATION DES LOCAUX

Adresse: 26 bis rue de Paris 92110 Clichy

Affectation
 Local commercial
 Local commercial et d'habitation
Dépendances

Cave

Désignation

Au rez-de-chaussée: une boutique et semi-taires; Au sous-sol: une cave voûtée; le tout représentant le lot n° 1 du règlement de copropriété et les 112/1000^{ème} des charges communes générales.
Au 1^{er} étage, deux pièces et semi-taires représentant le lot n° 6 et les 42/1000^{ème} des charges communes générales.

(1) Non soumis de l'obligation de restitution.
(2) Cachet de l'administrateur en la forme prescrite par la loi sur le commerce professionnel gérance financière.
Personne physique: nom, prénom, adresse.
Personne morale: N° RCS, nom de la société, siège social, activité. In cas contraire non de l'administrateur mandaté à l'effet des présentes.

513

X

Agence événementielle

II DUREE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée minimum de 9 années entières et consécutives soit

9 ans 12 ans ans (plus de 9 ans)

Les dates d'effet et d'échéance du présent bail étant indiquées ci-dessous



Date d'effet	01 juillet 2015
Date d'échéance	30 juin 2024

III RESILIATION CONGE

• PAR LE PRENEUR (art. L. 145 4 du code de commerce)

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et au moins 6 mois à l'avance :

Il renonce à sa faculté de donner congé avant l'expiration de la période du présent bail (ATTENTION : la renonciation n'est possible que pour les baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans, les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux à usage exclusif de bureaux et ceux de locaux de stockage (art 231 ter du C.C.I)).

Toutefois, le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite de régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, ainsi que ses ayants droit, en cas de décès du preneur, pourront donner congé à tout moment, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 6 mois à l'avance.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (et/ou invalidité) à l'associé unique d'une EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. lorsque la société est titulaire du bail.

• PAR LE BAUTIER : le BAUTIER peut donner congé

par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et au moins 6 mois à l'avance :

à l'expiration de chaque période triennale, 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, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ;

à l'expiration de chaque période triennale, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, conformément à l'article L. 145 23 1 du code de commerce ;

à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et ce conformément à l'article L. 145 6 du code de commerce ;

Lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Respecté... JB NC

IV LOYER

Le montant du loyer est de **Vingt mille quatre cents Euros** **20.400 €**

Le cas échéant, le loyer est augmenté de :

de	la taxe d'habitation pour un chiffre d'affaires	lit	
de		lit	
de		lit	
de	la taxe d'habitation pour un chiffre d'affaires	lit	
de		lit	
de		lit	

Ce loyer sera augmenté de la taxe qui ~~est~~ est applicable, soit TVA assujettissement de plein droit option

Il sera payable d'avance à terme échu par mois trimestre

Le premier versement de loyer sera effectué le **01 juillet 2016** et s'élèvera à **Mille sept cents Euros** **1.700 €**

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit que le BAILLEUR indiquera au PRENEUR.
En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre "X - CLAUSES PÉNALES - CLAUSE RESOLUTOIRE".

V RÉVISION DU LOYER

La révision de la partie fixe du loyer s'effectue sur la valeur fixe du loyer selon les modalités prévues ci-après :

A) MODE DE RÉVISION DU LOYER (art. L.145-37 du code de commerce)

RÉVISION TRIENNALE (voir le tableau intitulé "A ou B") **RÉVISION ANNUELLE**

Ne s'applique que sur demande de l'une des parties
(art. L.145-37 du code de commerce)

La partie concernée est tenue de notifier le loyer révisé à l'autre partie.
Cette notification peut être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de révision des modalités de loyer (L.145-37) et si moins que six (6) ans n'ont pu être prévus, la modification maximale des loyers (à l'exception de la révision des loyers) est limitée à une variation de plus de 10% de la valeur fixe du loyer. Si la révision entraîne une diminution du loyer, celle-ci ne peut excéder la variation de plus de 10% de la valeur fixe du loyer. Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas aux loyers commerciaux et aux loyers de bureaux et de locaux professionnels, ainsi qu'aux loyers de locaux destinés à l'habitation, à l'exception de ceux qui sont destinés à l'habitation principale des particuliers. Dans le cas où cette limite est dépassée, la révision de loyer peut conduire à des négociations séparées, pour une durée d'un (1) an du loyer à partir des dates de l'année précédente.

S'applique automatiquement et sans formalités
CLAUSE D'INDEXÉ MOBILE
(art. L.145-39 du code de commerce)

Les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans.
Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans formalités.
L'indexation sera effectuée en plus ou en moins de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires.
L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

Lu et validé le 05/05/16

BI - CHOIX DE L'INDICE - Les parties conviennent de choisir l'un des indices suivants :

1) A L'indice L'annuel des prix à la consommation

1) L'indice trimestriel des loyers à consommation

soit exclus du champ d'application de l'II.3 - les indices conjoncturels grossiers des prix à la consommation excluant de bureaux ; ainsi que les prix à la consommation, ainsi que les activités industrielles au sens de l'article L. 1101 (5) du code de commerce (sauf le 1) 1) 2 du code monétaire et financier)

En raison du délai intervenant dans les publications de l'INSEE, les parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice financier publié et la signature des présentes, soit

→

1 ^{er}	2015
108,32	

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, un indice similaire déterminé, soit par accord entre elles, soit par expert

VI - DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyer. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le PRENEUR verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme indiquée ci-dessous, somme représentant

- 1 mois de loyer (loyer mensuel payable d'avance)
- 2 mois de loyer (loyer mensuel payable à terme)
- 3 mois de loyer (loyer trimestriel payable d'avance)
- 4 mois de loyer (loyer trimestriel payable à terme)

en toutes lettres	en chiffres
Cinq mille cent Euros	5 100 €

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Elle est non productive d'intérêt - elle sera restituée au PRENEUR en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit. En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

VII - IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Le PRENEUR, indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique (cf. chapitre IV "LOYER") et conformément à l'article R 145-35 du code de commerce, devra s'acquitter des charges locatives, taxes, redevances et frais de travaux suivants :

sa quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;

la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie (directement ou indirectement) (le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspondant strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée) ;

les dépenses pour travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée ;

Le PRENEUR devra justifier de leurs paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement ;

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;

les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et les taxes additionnelles) ;

les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Signature JB

Les impôts, taxes, charges, redevances à la charge du PRENEUR donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyers (cf chapitre IV - DUYCR)

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Cette provision est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-après :

en toutes lettres	en chiffres
Soixante Euros	60 €

VIII - CONDITIONS GÉNÉRALES

A) LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

DELIVRER au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail des locaux propres à leur destination contractuelle prévue au chapitre "1 - DESTINATION DES LOCAUX"

COMMUNIQUER au PRENEUR :

- un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 30 septembre de l'année qui suit celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

- à la demande du PRENEUR, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

- le cas échéant, lors de la conclusion des présentes et à chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ans, ainsi qu'un budget prévisionnel.

- le cas échéant, un état récapitulatif des travaux réalisés durant les trois années précédentes et leurs coûts.

ASSURER au PRENEUR une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

FOURNIR, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du PRENEUR pour le paiement du loyer et de ses accessoires.

METTRE à la disposition des occupants (des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.1997, le dossier amianté partie privative (article R. 1334 29-51 du code de la santé publique).

La fiche récapitulative du dossier technique amianté est communiquée par le propriétaire dans le délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble et le cas échéant aux employeurs.

REMETTRE au PRENEUR :

- le diagnostic d'accessibilité aux handicapés (cf articles R. 311-19-9 et R. 123 19 du code de la construction et de l'habitation),

le cas échéant, l'état des risques naturels, miniers et technologiques (cf article L. 1253 du code de l'environnement),

le diagnostic de performance énergétique (article L. 134 1 du code de la construction et de l'habitation) daté de moins de 10 ans.

le cas échéant, l'annexe environnementale pour les locaux de plus de 2000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces (article L. 1259 du code de l'environnement).

INFORMER, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

B) LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

JOUISSANCE : prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contractuel ou établi par huissier, et joint en annexe au présent bail. Ne pas occuper d'autre partie d'immeuble que les lieux loués.

Ne pas faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (produit explosif ou particulièrement inflammable).

N'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ascenseurs, ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz, eau, électricité).

PAIEMENT DU LOYER : payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-dessus.

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

le bail.

Acquiescer à ce qui précède.

ENTRETIEN - REPARATIONS : effectuer ses travaux d'entretien, en temps ordinaire, comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations les autres des que nécessaires de lui-même au vu d'opinion du BAILLEUR.

Sous le couvert l'autorisation écrite l'entrepreneur particulier (à ce sous-secteur le BAILLEUR sera tenu en cause le paiement pour faire entretenir au vu d'un bon par ou les équipements individuels (chauffage gaz, électricité, ramonage...) et en justifier à première demande du BAILLEUR.

Laisser le BAILLEUR, ou toute personne mandatée, visiter son rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

ENSEIGNE / PLAQUE : ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et cela de la copropriété s'il y a lieu, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

TRAVAUX - TRANSFORMATIONS : ne faire aucun changement, démolition, percement de murs et cloisons, sans le consentement préalable, écrit et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immobilier et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, le tout aux frais du PRENEUR.

CESSION DE DROIT AU BAIL - SOUS LOCATION - CESSIION DE FONDS DE COMMERCE : s'engager dans l'acte de cession du fonds de commerce et du droit au bail à s'astreindre à être solidaire des PRENEURS successifs pendant tout la durée du bail, pour le paiement du loyer et l'exécution de ses conditions.

En cas de cession du droit au bail uniquement, le ou les PRENEURS seront solidaires du loyer et de ses conditions pendant trois ans à compter de la cession.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

ASSURANCES : s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de PRENEUR, responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme... et en justifier à première réquisition du BAILLEUR, être à jour du paiement des primes y afférentes sous peine de résiliation du bail. La police souscrite devra être pour le vu de la reconstruction à neuf du bien loué.

Informier immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Les parties conviennent de ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au PRENEUR pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

AU BAILLEUR : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR, valeur éventuellement majorée en fonction des travaux effectués par le BAILLEUR au profit du PRENEUR en cours de bail dans les locaux considérés.

AU PRENEUR : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses polices souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours fin à l'expiration de l'acte.

C) LE PRENEUR ET LE BAILLEUR SONT TENUS DES OBLIGATIONS RECIPROQUES SUIVANTES :

TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES : si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ces travaux.

Cette disposition concerne également les travaux obligatoirement réalisés avant le 1^{er} janvier 2015 pour rendre le bien immobilier loué accessible aux handicapés, étant précisé qu'en cas de travaux de modification ou d'extension du bien avant cette date, les nouvelles règles d'accessibilité aux handicapés s'appliqueront aussitôt.

RÉSILIATION DU BAILLEUR EN COURS DE BAIL : les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (au sens donné en application des art. 2134 et 2134-2 du code de l'habitat) et pour quelque cause que ce soit :

les travaux et aménagements réalisés en cours de bail, y compris par le PRENEUR, restent la propriété du BAILLEUR sans aucun dédommagement au PRENEUR, et le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués ;

le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués - il se réserve la possibilité de conserver tout ou partie des aménagements et améliorations réalisés par le PRENEUR en cours de bail, moyennant dédommagement ;

le BAILLEUR renonce d'ores et déjà à conserver les aménagements et équipements mis en place par le PRENEUR, celui-ci s'engageant à remettre les locaux en leur état initial, à ses frais.

Lu et

JB TH

