

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur ***** ***** , né |*****
demeurant *****

Ci-après dénommé « Le Bailleur »
D'UNE PART,

ET

La Société « KNR Production », Société par Actions Simplifiée à Associée Unique au capital social de 1.000 euros dont le siège est sis 49, Rue de la Gaité – 75014 PARIS, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par sa Présidente, Madame Lalinée APPIAH.

Ci-après dénommé « Le Preneur »
D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur, qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Article 1 : Désignation

Un local commercial sis au 49, Rue de la Gaité – 75014 PARIS, comprenant: au rez de chaussée : 24,50 m² de surface de ventes avec présentoirs et comptoir caisse, au premier étage: 32 m² comprenant 8 cabines de projection, une toilette et un local électrique.

Article 2 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1^{er} avril 2018 pour se terminer le 31 mars 2027.

Toutefois :

- le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et pour la première fois le 30 juin 2020
 - 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 le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.
- Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par exploit d'huissier ou bien, mais à ses risques et périls, par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours, et le tout conformément à l'article L.145- 57 du Code de Commerce.

LA
ED

Article 3 : Charges et Conditions

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et les conditions générales suivantes que Le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir :

Notamment :

a/ 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 de 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.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre Le Preneur et Le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

b/ 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, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fer, bardages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires etc., cette liste étant Enonciative et nullement limitative, à l'exception des travaux relevant l'article 606 du code civil qui restent à la charge du Bailleur.

Le Preneur fera également à ses frais comme indiqué au préalable 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.

c/ De laisser le Bailleur, ou toutes personnes 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.

d/ De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

e/ 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 de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait elle quarante jours.

LA
ED

f/ De s'acquitter toutes les contributions personnelles du locataire, de contributions foncières des entreprises ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, impôt foncier, 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 et qu'en toute hypothèse le 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 resteront à la charge du Bailleur.

g/ De faire ramoner et nettoyer sous sa responsabilité, toutes les fois qu'elles en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées dépendant de la location et ne pouvoir se servir de poêles à combustion lente, ainsi que de faire nettoyer les chenaux et gouttières.

h/ De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir ni dégrader l'environnement.

Le Preneur jouira du droit (l'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec Le Bailleur.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

i/ 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.

j/ De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, 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 primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, aux frais du preneur.

k/ 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 et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations ainsi qu'à tous robinets.

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.

l/ De ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par des tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

m/ De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état: leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du Bailleur, de la copropriété et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement des dites installations.

LA
E.D

Toutefois, ils auront le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, enseigne qui pourra être lumineuse; elle devra être solide et entretenue en bon état.

Article 4 : Destinations des lieux loués – Activités autorisées

Le Preneur pourra exercer les activités suivantes : Tous commerces à condition que l'activité soit autorisée par le règlement de copropriété.

Le Preneur devra obtenir et faire son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

Article 5 : Assurances

a/ L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, de tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

b/ Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférent, dont il justifiera au Bailleur. Le Preneur adressera au Bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c/ Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le Bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le Bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du Bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

d/ Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent avérait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

e/ Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les lieux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier,

F. LA

matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur. Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.)

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur.

f/ Le Preneur souscrira également un abonnement «Prévention et Contrôle Incendie » auprès d'un Organisme agréé par l'Assemblée Plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie. Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats et de notes de couvertures dans le mois de son entrée en Jouissance.

Article 6 – Diagnostics techniques

Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée à l'occupant conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Les Locaux n'entrant pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux constituant les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

Article 7 : 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 tout en restant garant et 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 prévue par la loi. 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.

Article 8 : Sous-location

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail.

FD 4A

En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location interdite, si elle est autorisée, elle devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposé au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les 10 jours suivants sa signature.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Article 9 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de 31.200 euros que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par mois d'avance. A la demande du Bailleur, les paiements courants interviendront le 15 de chaque mois à raison de 2.600 euros.

En complément, Le Preneur réglera au Bailleur, en même temps que le loyer principal, les charges et prestations Afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créés, par un montant forfaitaire de 300 euros par mois, du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2021, de 330 euros par mois du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2023 et 370 euros par mois du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2026.

Il s'oblige remboursement de la taxe foncière, une fois par an, sur production de la pièce justificative. Il assumera également le règlement des factures d'eau, sur présentation des pièces une fois par an.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges, seront payées par virement mensuel.

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'huissier, engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

Article 10 : Option TVA

Le Bailleur n'a pas opté pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués.

Article 11 : Révision annuelle

Le loyer ci-dessus fixé à 31.200 euros hors charges sera soumis à révision annuelle et sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou

ED LA

extrajudiciaire proportionnellement à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice du 3^{ème} trimestre 2017, soit 1670.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui publié et connu à la date au 1^{er} trimestre de chaque année.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans lequel il n'aurait pas été consenti.

La première révision interviendra le 1^{er} mars 2019.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessous choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision sera faite en prenant pour base l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région.

Article 12 : Dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de SEPT MILLE huit cents euros (7.800 euros) charges incluses correspondant à trois mois de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur, dont le Bailleur pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins devra être payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le Preneur de l'acquis de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le loyer ayant été 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 trois mois de loyer.

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

Article 13 : Clause résolutoire

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

ES LA

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 M. le 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.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans lequel il n'aurait pas été consenti.

Article 14 : Évaluation et réquisition pour l'enregistrement

Le Bailleur n'ayant pas opté pour la TVA, le présent bail sera enregistré en droit fixe et sera soumis au paiement du droit au bail annuel et des taxes annexes éventuelles.

Article 15 : État des Lieux

Comme prévu en tête du présent bail, un état des lieux sera établi en présence des représentants du bailleur et du preneur lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ.

Article 16 : Restitution des lieux

Avant de déménager, le Preneur devra justifier au Bailleur du paiement des contributions à sa charge notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état sur devis.

Il sera procédé, en la présence du Preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. Le Bailleur fait élection de domicile (adresse) Le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur.

Article 17 : Réglementation

Le présent bail est soumis aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce et au décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

ES LA

Article 18 : Frais et enregistrement

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes, fixés déjà à 1.000 euros HT et de leurs avenants seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 19 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait election de domicile dans les lieux loués

Fait à PARIS, le 31 mars 2018

En 4 exemplaires originaux

Ci-après signatures des parties mentionnées à l'intitulé précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »

0888888888888888



La Société « KNR Production »
Représentée par sa Présidente,
Madame Lalinée APPIAH

