

# Bail Commercial

---

ENTRE LES SOUSSIGNES

**SCI NANSUR**

4 Bis rue Honoré d'Estienne d'Orves  
92150 SURESNES

Représentée par son Gérant  
**Madame Elsa FREITAG**

**KAMAR ENTERTAINEMENT GROUP**

217 Rue Saint-Honoré  
75001 PARIS

Représentée par son Gérant  
**Monsieur Cyril KAMAR**

Ci-après dénommé «**LE BAILLEUR**»

d'une part

ET

Ci-après dénommé «**LE PRENEUR**»

d'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

## PREAMBULE

Par les présentes, la **SCI NANSUR** fait bail et donne à loyer à la **Société KAMAR ENTERTAINEMENT GROUP** qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis

## TITRE I – DESIGNATION

**Dans un immeuble situé à SURESNES (92150) 4 bis rue Honoré d'Estienne d'Orves, un local d'environ 400 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, studio d'enregistrement + deux places de parking n°13 et n°14.**

Tel au surplus que lesdits biens immobiliers existent, se poursuivent et comportent, sans exception, ni réserve, avec toutes leurs installations, immeubles par destination dans l'état où ils se trouvent actuellement et, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités aux fins des présentes.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent bail forment un tout indivisible.

## TITRE II – DUREE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **3-6-9** années entières et consécutives, à compter du **1<sup>er</sup> avril 2019** pour se terminer au **31 mars 2028** avec faculté pour le Preneur seul de résilier à la fin de chaque période triennale, sous la condition d'en avertir le Bailleur au moins **SIX MOIS** à l'avance par courrier recommandé avec accusé de réception.

## TITRE III – OBJET DU BAIL

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après :

Bail Commercial Mensuel - mars 2019

 

➤ **Studio d'enregistrement, production et édition musicale.**

**TITRE IV – CHARGES ET CONDITIONS**

Le bail est fait, consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage qui ne seraient pas modifiées par les présentes conventions, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, ci-après fixé, à savoir :

1° - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger, aussi bien à l'entrée dans les lieux que pendant le cours du bail, aucune mise en réparations d'aucune sorte.

A cet égard, le Preneur fera son affaire personnelle de tous travaux destinés à la mise en conformité du local avec l'activité exercée.

Il se conformera à toute prescription de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et exécutera à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

Il se conformera à toutes recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions Hygiène et Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet. Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à lui apporter dans l'avenir ou tout règlement futur.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble. D'une manière générale, l'activité du Preneur ne doit pas nuire en quoi que ce soit à l'entretien, la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble : il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même serait soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et règlement des taxes exigées de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

2° - De faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail, de toutes les réparations grosses et menues, pouvant devenir nécessaire dans les lieux loués. De faire procéder aux réparations dont il est tenu au fur et à mesure qu'elles sont nécessaires de façon que les lieux soient toujours en bon état et de les rendre tels en fin de bail.

3° - D'être seul entier responsable des accidents de toute nature pouvant résulter, même pour les tiers, de l'inexécution en temps utile des réparations à sa charge.

4° - De faire repeindre aussi souvent que cela sera nécessaire, l'intérieur des locaux.

5° - De ne pouvoir faire dans les lieux, aucuns travaux de changement de distribution, de démolition ou percements quelconque, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, ces travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont le Preneur paiera les honoraires.

6° - D'abandonner au Bailleur, en fin de bail, sans indemnité, tous travaux, toutes améliorations, installations, constructions et embellissements effectués avec l'autorisation du Bailleur, par le Preneur dans les lieux loués en cours de bail, à moins que le Bailleur ne préfère exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

7° - De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et en valeur suffisante pour répondre à tout instant du paiement du loyer et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail.

8° - De n'enlever au moment de son départ, aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir fait toutes les réparations et avoir acquitté exactement tous les loyers et charges dus.

9° - De faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, les objets immobiliers, matériel et marchandises, recours des voisins, dégât des eaux, exploitations, bris de glace et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail ; acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part et, pour la

première fois, lors de la signature des présentes. De procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'assemblée plénière des compagnies et des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

En outre, au cas où les locaux loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie, dont le Bailleur serait ou non tenu pour responsable, le Preneur ne pourra, de convention expresse, réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au Bailleur par la compagnie d'assurance pour les dommages causés au Preneur.

Le Preneur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur du fait de la destruction totale ou partielle de tout matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux, et même, en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les occupants à quelque titre que ce soit et leurs préposés, le cas de malveillance excepté.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur sous présentation du détail.

10° - De ne pouvoir faire aucune réclamation, pour interruption dans le service des eaux, du gaz et de l'électricité, provenant soit du fait de l'Administration qui en dispose, ou qui entreprendrait des travaux de réparation, soit de gelées, soit de tout autre cas de force majeure.

Les conséquences de tous accidents pouvant survenir du fait de l'installation dans les lieux loués, de l'eau, du gaz et de l'électricité, seront à la charge du Preneur entrant dans le champ d'application l'article 605 du code civil.

11° - De laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Cette visite s'effectuera après accord pris avec le Preneur. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous

travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

De laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du Preneur, de souffrir l'apposition pendant la même période d'un panneau de commercialisation.

12° - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes du concierge et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719 - 3° du Code Civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison.
- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble.
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dérogée.

13° - De satisfaire à toutes les charges de ville, de police, et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment d'acquitter toutes les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives, et tous autres impôts à la charge des locataires, dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition.

De payer directement aux Administrations intéressées ou de rembourser au Bailleur avec chaque terme de loyer, si des compteurs divisionnaires ont été installés, ses consommations d'eau, de gaz et d'électricité, de payer en l'acquit du Bailleur l'abonnement et les communications téléphoniques, tels qu'ils résulteront des relevés de l'Administration, de supporter les frais consécutifs à toute

modification et augmentation de puissance des branchements, eau, gaz, électricité, téléphone sur présentation de justificatifs.

De rembourser au propriétaire, en même temps que le terme du loyer qui suivra son règlement à la perception, l'impôt foncier et la T.V.A. actuellement au taux en vigueur, taxes bureaux, et d'une manière générale tous impôts, taxes et contributions même nouveaux, de façon que le loyer reste quitte et net entre les mains du Bailleur, hors l'impôt général sur le revenu.

14° - De supporter les accidents qui surviendraient du fait de l'utilisation d'appareils à combustion lente, sans recours contre le Bailleur.  
De faire ramoner à ses frais, les cheminées, s'il en existe, toutes les fois que cela sera nécessaire, et au moins deux fois l'an.

15° - De renoncer à tous recours contre le Bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, sauf son recours contre l'Administration expropriante s'il y a lieu.

16° - Le Preneur ne pourra remettre à la disposition de quiconque en conférant la jouissance à un tiers, sous quelque forme que ce soit, et même sous forme de prêt, sous-location ou autrement, tout ou partie de ses locaux sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Dans le cas où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il est expressément convenu que l'ensemble des locaux, objet du présent bail conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

Ainsi, le Bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations à l'expiration du contrat.

Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé.

Les sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous-locataires demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

17° - De ne pouvoir céder son droit au bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et à charge dans tous les cas pour le Preneur de rester garant et répondant solidairement avec ses cessionnaires successifs du paiement du loyer et de l'entière exécution des charges et conditions de bail.

Toutefois, le Bailleur se réserve expressément le droit d'acquiescer ledit fonds de commerce aux charges et conditions mentionnées sur la promesse de cession ; le Bailleur devra faire connaître dans un délai de quinze jours après notification, son intention de substituer ou non au cessionnaire.

A toute cession, le Bailleur devra intervenir afin que les cessionnaires s'engagent directement envers lui.

Une grosse ou un original de l'acte de cession lui sera remis, sans frais pour lui, dans le mois qui suivra ladite cession. Le Preneur et ses cessionnaires successifs devront imposer la même condition à leur successeur, le tout à peine de nullité du bail, si bon semblerait au Bailleur.

Tant que ledit acte de cession n'aura pas été remis et jusque là, si le cessionnaire se trouvait dans les lieux, il ne resterait qu'un occupant sans titre. La cession devra être faite moyennant le même loyer annuel que celui fixé ci-dessous, et le cédant ne pourra toucher du cessionnaire un dépôt de garantie supérieur à celui qu'il aurait lui-même versé au Bailleur, lequel Bailleur se réserve le droit d'agir directement contre le Preneur, sans discussion préalable avec les cessionnaires.

18° - De ne jamais considérer une tolérance comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

19° - De jouir des lieux en bon père de famille et de payer toutes les charges de manière que le loyer reste quitte et net aux mains du Bailleur, hors l'impôt général sur le revenu.

20° - Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone. et de l'installation téléphonique.

## TITRE V – LOYER

En outre, le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de € 57 000,00 H.T/H.C + T.V.A. Le Preneur s'oblige à payer charges et prestations convenus au Bailleur ou à son mandataire dûment accrédité en leur domicile, en France Métropolitaine, mensuellement et à terme à échoir, le premier jour de chaque mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2019.

Il est spécialement convenu qu'à défaut de paiement et en cas de remise à l'huissier du dossier aux fins de délivrement d'un commandement article 819, un forfait pour frais de contentieux de € 750,00 sera à la charge du preneur, indépendamment d'une pénalité fixée à 2 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû, et indépendamment du remboursement de tout frais et honoraires de justice y compris les auxiliaires, notamment huissiers, avocats, avoués, etc...

Elles déclarent en outre, placer la présente location sous le régime de la T.V.A. actuellement au taux de 20,00 %, laquelle taxe sera ajoutée à chaque terme au montant du loyer et des charges.

## TITRE VI – PROVISION POUR CHARGES

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, taxes locatives, impôt foncier, taxes sur les bureaux, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier en ceux compris les travaux exécutés dans les parties communes et sur les équipements communs, notamment tous frais concernant l'entretien et la réparation des ascenseurs, chauffage, cours et jardins, ainsi que de tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes ; Remboursera de même la quote-part des salaires de toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnels de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelée par le syndic, les honoraires du gestionnaire de l'immeuble, etc, le tout de telle sorte que le loyer ci-avant stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

A chaque quittance, il sera perçu une provision sur charges estimées d'un montant de 12% du loyer + T.V.A. A la fin de chaque année, un état récapitulatif des charges sera établi, et les provisions seront révisées en hausse ou en baisse plafonné à 5% par an.

## TITRE VII – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse, ce jour, au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne ici, bonne et valable quittance, la somme de 4 750 € H.T, puis 9 500 € H.T le 1<sup>er</sup> septembre 2019 pour un total de 14 250 € H.T montant forfaitaire.

Ce dépôt lui sera restitué lors de sa sortie des lieux loués et après remise des clés, sous condition de règlement des sommes pouvant rester dues au Bailleur. Il constitue une garantie concernant les réparations et remboursements divers ainsi que la remise en l'état des lieux, en aucun cas, il ne peut être considéré comme un loyer ou une fraction de loyer même par compensation, ce dernier devant jusqu'à la fin du bail être payé intégralement ainsi que les frais, charges et taxes y attachés. Ce dépôt de garantie doit jusqu'à la fin de la location rester intact. Ce dépôt de garantie est expressément stipulé non productif d'intérêts.

Le dépôt de garantie sera de plein droit révisé en plus ou en moins, proportionnellement aux variations qui pourront survenir dans le prix du loyer en principal, en application de la clause de révision prévue à l'article ci-après.

### CONDITION DETERMINANTE :

Le présent bail a lieu sous la condition déterminante ci-après, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En cas de non-encaissement par le Bailleur du dépôt de garantie ci-dessus versé ou du premier loyer facturé, pour une cause quelconque, le présent bail sera caduc sans aucune formalité.

Les sommes qui auront été versées resteront en ce cas acquises au Bailleur à titre de dommages et intérêts.

Le Preneur, dès qu'il aura été informé par le Bailleur du non-encaissement du dépôt de garantie ou du premier loyer, devra immédiatement restituer les clés des locaux objets du présent bail. La présente condition déterminante est acceptée expressément par le Preneur.

## TITRE VIII – INDEXATION ET REVISION

Le loyer sera indexé sur l'indice INSEE des loyers I.L.A.T et ce, chaque année à l'anniversaire du bail. L'indice de base est celui connu à ce jour, soit 112,74, (3<sup>ème</sup> trimestre 2018) L'indice de référence sera le dernier indice du code du commerce connu au 15 décembre de chaque année. Il en résulte que le nouveau loyer sera applicable automatiquement chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, sans qu'il soit besoin pour les parties de formuler une quelconque demande ou d'effectuer la moindre formalité. Dans le cas où le

ou les indices choisis viendraient à disparaître ou ne pourraient recevoir application pour quelque cause que ce soit, il leur serait substitué le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut, par ordonnance de M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble saisi à la requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes. Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. De convention expresse, l'entrée en vigueur du nouveau loyer et la révision automatique du dépôt de garantie consécutive à la fixation de ce nouveau loyer feront l'objet d'un avis transmis au Preneur par le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, ce qui les rendra immédiatement exigibles.

#### TITRE IX – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il demeure expressément stipulé que le paiement du loyer ne pourra être valablement effectué, qu'en bonnes espèces de monnaies, ayant cours en France et non autrement, qu'à défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail ci-dessus énoncées, ledit bail serait résilié de plein droit, si bon semblerait au Bailleur, un mois après simple commandement de payer ou d'exécuter et, contenant mention de la présente clause restée sans effet, sans qu'il soit besoin de s'adresser aux tribunaux pour faire prononcer la résiliation, nonobstant toute consignation ou offre réelle postérieure. L'expulsion aurait lieu immédiatement, après le mois, par simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous droits au Bailleur. Dans ce cas, le dépôt de garantie ci-dessus fixé, resterait acquis au Bailleur, à titre de première indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient être réclamés complémentaires.

#### TITRE X – AUTRES OBLIGATIONS

##### CONDITIONS PARTICULIERES :

- 1- Charges spéciales : *Taxes Foncières* à titre indicatif 2018: 5 878 € H.T
- 2- Charges spéciales : *Inventaires des charges* à titre indicatif 2018 : En annexe au bail.
- 3- Etat provisionnel des projets de *Travaux* à réaliser sur trois ans ainsi que le dossier de *diagnostic technique* : En annexe au bail.
- 4- L'installation de climatiseurs (C.V.C), leurs réparations ou maintenance est à la responsabilité du Preneur. Le bailleur demandera une preuve de **contrat de maintenance annuel**.
- 5- Les **installations électriques** dans le local ont été effectuées par le locataire précédent. Toute réparation, mise à norme, sera la responsabilité du Preneur.
- 6- Le preneur devra présenter à la signature du bail une **Garantie Bancaire**, d'une Banque Française, d'un montant de 30 000 €, pour une durée de 1 an.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

LE BAILLEUR : en son siège social  
LE PRENEUR : en les lieux loués.

#### FAIT DE BONNE FOI EN DEUX EXEMPLAIRES

A Suresnes, le 25-03-2019

Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé"

POUR LE BAILLEUR :

*"Lu et approuvé"*  
**SCI NANSUR**

4 bis Rue Honoré d'Estienne d'Orves  
92150 SURESNES  
Tél: 01 47 72 70 01  
340 445 415 A.C.S NANTERRE

POUR LE PRENEUR :

*Lu et approuvé*  
**LABORANTAINEMENT GROUP**  
217 Rue Saint-Honoré 75001 Paris  
SARL Associés  
RCS Paris : 197 458 171  
Bail Capital Saint Mensiel - mars 2019