

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La SCI PHOTOSTAT domiciliée au 24 rue du Maine 92600 Asnières Sur Seine représentée par son gérant M. FORLEN François.

Ci-après dénommer le bailleur

Et la Sarl X-MEDIA domiciliée 74 rue Jules Guesde 92300 Levallois Perret représenté par son co-gérant TAURAN Jean Philippe

Ci-après dénommer le preneur

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur, d'une part, donne à BAIL A LOYER à titre COMMERCIAL, Au preneur qui accepte, les lieux ci-après désignés.

ART. 1 - Désignation

Au 24 rue du Maine 92600 Asnières Sur Seine. un local à usage professionnel comprenant : Une boutique. 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 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1 er octobre 2010 pour se terminer le 30 septembre 2019

Toutefois :

- le preneur aura la faculté de donner congé 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 le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou Autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ART. 3 - Charges et conditions

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et 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 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. À 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, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fers, bardages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, etc.... cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

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.

b) 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.

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

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

ff

JTA

e) 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, 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 à ce sujet 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 demeureront à la charge du bailleur.

f) 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.

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

Le preneur jouira du droit d'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.

h) 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.

i) 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.

j) 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, aux canalisations ainsi qu'à tous les 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.

k) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans lieux loués ou leurs dépendances.

l) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de : bureau commercial

m) Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

n) 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; 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.

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

ART. 4 Assurances

a) Le preneur fera 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. Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable et justifiera du paiement des primes sur la demande du bailleur. Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers.

b) Le bailleur et son assureur renoncent à tous recours contre le preneur et son assureur pour les risques d'incendie, d'explosion, 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. Réciproquement, le preneur et son assureur renoncent à tous recours contre le bailleur et son assureur.

ff

SP

ART. 5 - 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. 6 - Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit (éventuellement : sauf à une société de son groupe). Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

ART. 7 - Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de deux mille trois cent cinquante EUROS (2.350,00 Euros). Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur d'avance le 1er de chaque mois et pour la première fois le 1er octobre 2010. Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.

ART. 8 - Option TVA

Le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués, en application du décret n° 67-126 du 22 décembre 1967. Le preneur s'oblige en conséquence à rembourser au bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées le premier jour de chaque trimestre à échoir.

ART. 9 - Révision annuelle

Le loyer ci-dessus fixé à deux mille trois cent cinquante euros HT 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.

Sera tenu comme indice de référence initial, l'indice du 1^{er} trimestre 2010 soit 1508 L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui publié et connu à la date d'échéance du terme annuel.

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

La première révision interviendra le 1 octobre 2011

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À 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.

ART. 10 - Dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de quatre mille sept cent euros HT correspondant à deux 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 sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagements, remise des clés et production par le preneur de l'acquit 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 au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

À 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.

ff

JRT

ART. 11 - Clause résolutoire

En cas de règlement à terme échu, le dépôt de garantie est de six mois.

À 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 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 outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

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

ART. 12 - Évaluation et réquisition pour l'enregistrement

Le bailleur ayant opté pour la TVA applicable en la matière et le preneur s'étant engagé à lui en payer le montant en sus du loyer principal des lieux loués, suivant la réglementation en vigueur, le présent bail sera enregistré en droit fixe et ne sera pas soumis au paiement du droit au bail annuel et des taxes annexes éventuelles.

ART. 13 - 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.

ART. 14 - Restitution des locaux

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 aura lieu à première demande du bailleur.

ART. 15 - 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.

ART. 16 - Frais et enregistrement

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

Éventuellement, les soussignés déclarent requérir l'enregistrement du présent bail pour la première période triennale, et le preneur s'oblige à faire lui-même les déclarations et paiements ultérieurs afin que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet; toutes les amendes ou doubles droits resteront à la charge du preneur.

ART. 17 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif.

Fait à Asnières Sur Seine le 30 Septembre 2010
en 2 exemplaires originaux

*Suivent les signatures des parties mentionnées à l'intitulé, précédées de la mention manuscrite :
Lu et approuvé. En outre, les parties devront parapher le bas de chaque page, en y apposant leurs
initiales. Les mots rayés figurant dans le texte du bail devront également faire l'objet d'un paraphe
en marge.*

Le Bailleur

Le Preneur

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for the landlord (Le Bailleur) and consists of a long, sweeping horizontal stroke followed by a vertical stroke that curves back to the left. The signature on the right is for the tenant (Le Preneur) and features a large, triangular shape with a horizontal base and a vertical stem, followed by a smaller, more complex scribble.