

BAIL COMMERCIAL

L'ensemble des règles concernant le bail commercial figure dans les articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1. _____

2. _____

qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "le bailleur", d'une part.

ET

LA S.A.R.L. GROUPE VIC

Société à responsabilité limitée au capital de 30 490 euros, ayant son siège social au 52, rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 319 439 147, représentée par Monsieur Jonathan ASSAL, en qualité de Gérant dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "le preneur", d'autre part.



Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes,

- _____ en
qualité de Gérant ; fait bail et donne à loyer à la S.A.R.L. GROUPE VIC ; preneur qui
accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble dont il est propriétaire.

Article 1- Désignation

Le bailleur donne par les présentes au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit dépendant d'un immeuble sis au 52, rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE qui comprend :

- Rez-de-Chaussée : une surface commerciale de 47 m² (sanitaires inclus)
- Mezzanine : composée de deux bureaux.

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.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 01 juin 2018 pour se terminer le 31 mai 2027 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.

Dans l'un et l'autre cas, conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par *lettre recommandée avec*

accusé de réception ou par Exploit d'Huissier, six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours ou d'une demande de renouvellement.

À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, *par lettre recommandée avec accusé de réception ou par Exploit d'Huissier.*

Article 3 - Loyer

Article 3.1. Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de 30 000,00 € (trente mille euros H.T.) hors charges, taxes et impôts ; que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux de 2 500,00 € H.T. le 5 de chaque mois.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation à toutes les taxes, impôts, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, dont est redevable le bailleur.

Article 3.2. Modalités de paiement et intérêts de retard

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts seront payées *par virement à terme à échoir.*

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 d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.



Article 3.3. 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.

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 cinquième jour de chaque mois à échoir.

Article 3.4. Révision annuelle

Le loyer annuel fixé à 30 000,00 € 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 INSEE des loyers *commerciaux (I.L.C.)*.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice du 1^{er} trimestre 2018.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui du 1^{er} trimestre 2018.

Le loyer est révisé automatiquement lors de l'échéance prévue au présent contrat, sans intervention du bailleur et sans que l'augmentation qui en résulte puisse être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente.

Article 4 - Dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de 2 500,00 euros équivalent à 1 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 desdites 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 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 un 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 5 - Charges et conditions

Article 5.1. Charges

Le preneur s'engage à acquitter sa quote-part des charges, impôts, taxes et redevances définies par référence aux accords de la commission DELMON et aux orientations du décret 87713 du 26/08/1987 et particulièrement :

- Nettoyage des parties communes de l'immeuble,
- Éclairage et chauffage de l'immeuble,
- Taxes foncières et assimilées des locaux loués,

de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-dessus fixé soit perçu net de toutes charges locatives quelconques.

Article 5.2. Travaux d'entretien et de réparation

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, excepté les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et 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 mentionnées ci-dessus.



Le preneur s'engage à 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. Le preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

Article 5.3. Conditions générales de jouissance

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de vente en gros, demi-gros et détail de papeterie, fournitures et matériels de bureaux, de matériels et jeux informatiques, de mobiliers et d'agencement de bureaux, etc... ainsi que la location et l'achat se rapportant à tous ces biens.

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

b) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériels, 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.

c) 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.

d) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du bailleur ainsi que du syndicat des copropriétaires et de l'administration concernée, 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 desdites installations.



6. 11
11

e) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ou le règlement de copropriété ni salir et dégrader l'environnement.

Toutefois, 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 et de l'assemblée générale des copropriétaires.

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.

f) 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.

Article 6 - Droit du bailleur

Le preneur s'engage à respecter le droit du bailleur, notamment :

a) Laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera, 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) Le laisser faire exécuter dans les lieux loués, aux frais du preneur, tous travaux de réparation mis à la charge de ce dernier et qui s'avèreraient nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.

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



Article 7 - Assurances

Article 7.1. Couverture des risques

a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre 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.

b) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférentes, dont il justifiera auprès du bailleur.

Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le preneur assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable. Il fera 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.

Il fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux loués ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

d) Le preneur souscrira également un Abonnement Prévention et Contrôle Incendie auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.



Article 7.2. Sinistres Reconstruction

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 à cette fin la 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. À 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.

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

Article 8 - Cession

Article 8.1. Conditions générales



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.

Aucune cession ne sera autorisée si le preneur doit une quelconque indemnité au bailleur.

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.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant trois ans à compter de la cession. Conformément à l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Article 8.2. Fusion ou scission de sociétés

En cas de fusion ou de scission de sociétés, la société issue de la fusion ou la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, sont substituées à celle au profit de laquelle le présent contrat était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce contrat.

Il est de même en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, ou encore en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce.

Article 9 - Sous-location

Le preneur *pourra* sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ou les prêter, même à titre gratuit, *y compris* à une société de son groupe.



Il pourra donner son fonds en location-gérance, ou se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

En toute hypothèse, le bailleur doit donner son consentement exprès par écrit.

Article 10 - Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail 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.

Article 11 - 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.



Article 12 - État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ.

L'état des lieux est joint au présent contrat de location (annexe 1).

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 13- Droit au renouvellement

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Six mois avant l'expiration du bail, le bailleur adressera au preneur par voie extra-judiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le même délai, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie extra-judiciaire.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes ci-dessus, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée, aux clauses et conditions du bail expiré.

Article 14 - Restitution des locaux

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Six mois avant l'expiration du bail, le bailleur adressera au preneur par voie extra-judiciaire, un congé avec offre de renouvellement.



À défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le même délai, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie extra-judiciaire.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes ci-dessus, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée, aux clauses et conditions du bail expiré.

Article 15 - Restitution des locaux

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge 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.

Article 17 : Information du preneur

Le bailleur informe le preneur que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone géographique préemptable ou que la commune a renoncé à exercer son droit urbain de préemption à la suite de la déclaration d'intention d'aliéner adressée par le bailleur (annexe 2).

Pour répondre aux prescriptions légales, le bailleur fournit, en annexe, au preneur :

- Le diagnostic de performance énergétique (annexe 3).
- L'état des risques naturels et technologiques en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif



13

à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral cité ci-dessus (annexe 4).

- Les extraits de documents ou cartes graphiques permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte (annexe 5).
- Le dossier technique amiante (annexe 6).
- Le constat de risque d'exposition au plomb (annexe 7).
- L'état parasitaire ou le certificat de recherche de termites (annexe 8).

Article 18 - 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.

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.

Article 19 - Élection de domicile

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

Fait à Montrouge le 01 juin 2018 en 3 exemplaires originaux

Signatures des parties mentionnées à l'intitulé, précédées de la mention manuscrite "Lu et approuvé".

[Signature]

Le bailleur

Lu et approuvé
[Signature]

S.A.R.L. Groupe Vic

Le preneur