

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

La société ARTISAN BL SAS au capital de 7 000 EUROS, inscrite au RCS de VERSAILLES le 25/09/2018 sous le n° 842 584 427, dont le siège social sera situé, sis 13, Avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY.

Représenté par Monsieur Sabri BEN HEFAIEDH né le, 11 Août 1989 à SEVRES (Hauts de Seine) de nationalité Française et demeurant 26, avenue du Colonel Fabien 78210 Saint-Cyr-l'Ecole.
Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

ONT ETABLI COMME SUIV LE BAIL, OBJET DES PRESENTES :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR, lesquels entendent expressément et sans réserve se soumettre au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953, intégré dans le nouveau Code de Commerce sous les Articles L145-1 et suivants, et des textes subséquents et biens ci-après désignés et ce, aux conditions ci-après énumérées.

ARTICLE 1 - BAIL

Par les présentes [REDACTED] donne à bail à loyer à La Société **ARTISAN BL SAS**, représenté par son Président, Monsieur Sabri BEN HEFAIEDH qui accepte les biens immobiliers désignés à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Adresse : 6, rue des Grimettes, 92190 MEUDON dans un immeuble, au rez de chaussée, accès par la rue, une surface de 46M2 à gauche de l'entrée, à usage de local désigné comme suit ;

Un local commercial, au rez-de-chaussée, avec un accès direct depuis la rue des Grimettes, comprenant : une boutique, une pièce, un débarras, un dégagement, un W.C.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3/6/9 années entières et consécutives commençant à courir au 01/09/2020 pour se terminer le 30/08/2029.

1/118

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire, notifié au plus tard neuf mois avant l'expiration de la période en cours.

ARTICLE 3 - PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée dans les lieux du PRENEUR. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé et, notamment si LE PRENEUR faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

ARTICLE 4 - LOYERS, CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global pour l'ensemble des locaux loués, de 12 800,00 EURO (DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS) hors charges ou provisions pour accessoires du loyer en sus à la charge du PRENEUR.

Le loyer n'est pas assujéti à la T.V.A.. En revanche le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) chaque année.

Le loyer sera revalorisé en fonction de l'indexation visée ci-après.

Il est convenu entre les parties que le loyer sera payable au siège du BAILLEUR ou à son gérant, mensuellement et d'avance, par tous types de paiement (virement, chèque bancaire, etc.) Le premier paiement interviendra le 1 septembre 2020.

En outre, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable, le non-paiement, trente jours après son échéance, d'une facture de loyer, entraînera de plein droit le versement d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent de la somme due, au titre de clause pénale.

4.1. INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année, selon les variations de l'indice des loyers commerciaux ILC. Pour référence, il sera pris l'indice suivant : 116,16 (4^e trimestre 2019).

Cette indexation sera appliquée annuellement à date anniversaire du bail et pour la première fois, le 1^{er} septembre 2021.

En conséquence de cette indexation annuelle, le loyer tel que déterminé ci-dessus sera, à compter de la date de sa variation, établi en multipliant son montant de base par le coefficient de réévaluation applicable.

La variation de l'indice de référence choisi sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice, mais l'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui de base précisé à l'article précédent.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que LE PRENEUR s'engage à observer ou à subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer, ni dommages-intérêts.

Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires réguliers des lieux au présent bail.

5-1. CHARGES ET OBLIGATIONS DE COPROPRIETE, DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIE

LE PRENEUR s'engage à se conformer à toutes lois, tous règlements, arrêtés ou décrets, et à toutes prescriptions quelles qu'elles soient, qui pourraient être édictées par les Autorités Administratives ou de Police.

BHS

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie, impôts locaux, le tout de manière que LE BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le remboursement des charges s'effectuera avec le paiement du loyer par quittance et paiement mensuel.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, une fois par an LE BAILLEUR pourra, sur présentation des justificatifs, modifier le montant de la provision pour charges.

Le montant de la provision pour charges est initialement fixé à 730,00 EURO par an. Il est précisé que ce montant n'inclut pas la taxe bureaux, ni l'impôt foncier et ni la taxe d'ordures ménagères à la charge du preneur. D'autres factures comme frais d'eau, d'électricité, de chauffage et d'entretien des parties communes, terrasse, frais de gardiennage, etc. peuvent moduler ce montant, néanmoins les justificatifs de ces charges seront adressés avec les arrêtés de compte.

À la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par LE PRENEUR ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, LE BAILLEUR percevra des intérêts de retard sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de 2 pour cent par mois à compter du cinquième jour passé l'échéance, selon cachet de la poste faisant foi, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier.

En outre, il supportera, à compter de l'entrée en vigueur du bail, la quote-part afférente aux lots loués dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement et de vie de l'immeuble notamment chauffage des parties communes, consommation d'eau, entretien des espaces verts et voirie.

5-2. CONDITIONS D'OCCUPATION

a) Affectation des locaux

Les biens immobiliers, objet des présentes, sont à usage de locaux commerciaux et activités. Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice uniquement d'une profession commerciale.

LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

b) Jouissance des locaux

LE PRENEUR devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer son activité, et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant le cas échéant l'exercice de cette activité, de façon que LE BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'Autorité, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre LE BAILLEUR, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard. À l'exception des travaux prévus à charge du BAILLEUR visés à l'article 606.

ARTICLE 6. TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

6.1 ENTRETIENS-REPARATIONS

LE PRENEUR devra user des lieux loués suivant leur destination, les entretenir et les rendre en fin de bail en bon état d'usage et d'entretien.

LE PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser rien faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement, voire dans les meilleurs délais, prévenir LE BAILLEUR des dégradations et détériorations qui seraient faites dans les locaux.

BMS

LE PRENEUR devra souffrir, sans aucune indemnité ni diminution du prix du loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres, que LE BAILLEUR jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont il dépend, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle 40 jours et ce, par dérogation à l'Article 1724 du Code Civil, précisant que toute intervention du BAILLEUR dans les locaux ne devra gêner ni l'accès ni l'activité du PRENEUR.

6.2 TRAVAUX ET CHANGEMENT D'INSTALLATION

LE PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

En tout état de cause, des travaux de quelque nature qu'ils soient, devront être exécutés, aux frais, charges et périls exclusifs du PRENEUR.

6.3 CHANGEMENTS ET EMBELLISSEMENTS

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par LE PRENEUR en cours de bail, deviendront, lors de la sortie du PRENEUR ou de ses ayants-droits, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux expressément autorisés par LE BAILLEUR.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

6.4 VISITES DE SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, LE PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués, en prévenant par écrit ou télécopie quarante-huit heures à l'avance, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande, voire dans les meilleurs délais, au BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

6.5 RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, LE PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes du loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

LE PRENEUR s'engage à restituer les locaux conformément à l'état des lieux.

LE PRENEUR devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en l'état où il les a trouvés en entrant, à l'exception des travaux autorisés par le BAILLEUR ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel LE PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

6.6 CONSTAT DE L'ETAT DES LIEUX

Un constat d'état des lieux sera réalisé en présence des deux parties et ce, pour la signature du présent bail. Dans le cas où il y a impossibilité de le réaliser, il est convenu que ces locaux seront en bon état d'usage.

ARTICLE 7. GARNISSEMENT - CESSION - SOUS-LOCATION

7.1 GARNISSEMENT

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

BS

7.2 CESSION DU DROIT AU BAIL- SOUS LOCATION

LE PRENEUR ne pourra céder en totalité ou en partie son droit au présent bail, ni sous-louer ces locaux en dépendant, sous peine de résiliation du présent bail, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au bail à toute société de quelque forme, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence du BAILLEUR à moins que celui-ci ait été dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social huit jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport seront constatés par acte authentique dont une grosse sera délivrée sans frais au BAILLEUR, pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

7.3 SOUS-LOCATION PARTIELLE

LE BAILLEUR n'accorde pas au PRENEUR d'autorisation de sous-louer.

ARTICLE 8. CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES - FRAIS

8.1 CONTRIBUTIONS

LE PRENEUR acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle ou autres et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet ; il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition, et spécialement en fin de bail.

8.2 IMPOTS ET TAXES

En outre, LE PRENEUR acquittera ou remboursera au BAILLEUR en sus du loyer et des charges sus énoncées :

Tous impôts, taxes et contributions, taxes foncières, taxes bureau ou autres, de toute nature quelconque auxquels les locaux loués, ou la location elle-même, pourront être assujettis, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'état, assises ou à asseoir sur lesdits locaux.

8.3 SITUATION PARTICULIERE

le Bailleur consent au Preneur, une franchise de un (1) mois de loyer hors taxes et hors charges. Cette franchise sera appliquée sur la période du 1er septembre 2020 au 30 septembre 2020.

8.4 SITUATION GENERALE

Tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux déjà existants et quel qu'en soit le mode d'imposition.

Plus généralement, toutes taxes, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ou la location, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par LE BAILLEUR net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion de l'impôt sur les sociétés (société propriétaire) susceptibles de grever les loyers perçus par LE BAILLEUR dans le cadre du présent contrat.

Les remboursements d'impôts et taxes indiqués ci-dessus au BAILLEUR seront, le cas échéant, majorés de la TVA.

8.5 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)

Les parties déclarent que les loyers du présent bail ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

BW

ARTICLE 9. ASSURANCES - RECOURS

LE PRENEUR assurera les risques propres à son exploitation. Il devra, en particulier, souscrire :

a- Une police d'assurance responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

b- Une police d'assurance incendie, explosions, dégâts des eaux garantissant :

c- Ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre,
Les vitres, glaces ou miroirs faisant partie de la façade,

d- Ses responsabilités d'occupant à l'égard du BAILLEUR de la copropriété, des voisins et des tiers en général.

La police d'assurance définie à l'alinéa b) ci-avant devra comporter une clause de renonciation à recours contre LE BAILLEUR.

Le cas échéant, le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui à raison de son état et de son fait seraient réclamées, tant au BAILLEUR qu'aux locataires de la copropriété dans le cas où il conviendrait aux uns ou aux autres de s'assurer.

Il s'engage à aviser par lettre recommandée LE BAILLEUR, la copropriété et les autres locataires de toutes causes ou risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce, ou de toutes modifications de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ses primes et de l'existence d'une clause de renonciation à recours contre LE BAILLEUR, à toute réquisition du BAILLEUR, en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

LE PRENEUR devra déclarer immédiatement voire dans les meilleurs délais au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre lié aux biens loués, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues, excepté le matériel permettant l'activité du PRENEUR. Le BAILLEUR s'obligeant à réaliser les travaux couverts par l'indemnité versée par les dites compagnies d'assurances.

LE PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre LE BAILLEUR, notamment :

- 1- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont LE PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués.
- 2- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés.
- 3- En cas de troubles apportés à la jouissance par fait de tiers, quelle que soit leur qualité, LE PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause LE BAILLEUR.

Enfin, LE PRENEUR s'engage à produire au BAILLEUR, le justificatif de ses obligations en matière d'assurance dès l'entrée dans les lieux.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

Il est convenu entre les parties que le dépôt de garantie sera de trois mois de loyer H.T., soit la somme de 6 400,00 EURO (SIX MILLE QUATRE CENT EURO), son règlement s'effectuera le jour de la signature du bail, et sera remboursable au plus tard dans un délai de deux mois après le départ du PRENEUR sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du présent bail.

BHS

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée effective du bail.

Toutes les sommes non contestées qui pourraient être dues au BAILLEUR par LE PRENEUR, à quelques titres que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que, sauf décision contraire des parties, le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

À chaque ajustement annuel de loyer, le dépôt de garantie sera majoré de façon à toujours représenter trois mois de loyer H.T.

ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par LE PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et prestations, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, LE BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis LE PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, LE PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans un délai d'un mois, LE BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, LE BAILLEUR rentrera de suite de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

À défaut par LE PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au BAILLEUR de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, par dérogation aux dispositions de l'Article 1231 du Code Civil, au double du dernier terme du loyer.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires ; ainsi que tous les frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires, conformément à la Loi du 17 mars 1909, resteront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En outre, le Juge des Référé sera compétent en cas de besoin pour ordonner l'expulsion du locataire.

ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait pour le cas de besoin, attribution exclusive de juridiction au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble duquel se trouvent les locaux objet du présent bail.

Cette juridiction est seule compétente pour connaître des litiges qui pourraient naître à raison de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et des suites quelconques, même après résiliation du bail.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais des présentes, ramenés à 0,00 EURO H.T., tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du PRENEUR seul, étant précisé que, d'un commun accord entre les parties, le présent bail ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la délivrance de tous actes extrajudiciaires ou de poursuite, LE PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués et LE BAILLEUR à son siège social.

Fait à PARIS le 6 Août 2020, en trois exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

