

BAIL COMMERCIAL
SOU MIS AU DECRET N° 53.960 DU 30 SEPTEMBRE 1953 ET DES TEXTES
MODIFICATIFS

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société EQUIP'OFFICE société par actions simplifiée au capital de 4 500 euros, dont le siège social se trouve à NOGENT SUR MARNE (94130) 2 boulevard Albert 1er, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 381 605 138 00019, représentée par son gérant, Monsieur Patrick JORE, dûment habilité à cet effet ; ci-après dénommé le Bailleur

D'une part,

Et la société KHREPI DEVELOPPEMENT au capital de 10 000.00 €, dont le siège social se trouve à 129 boulevard Pasteur 94360 BRY SUR MARNE, immatriculée au Registre du commerce de Créteil sous le numéro 42925956700023 représentée par Madame Evelyne REVELLAT Gérant, dûment habilité à cet effet ; ci-après dénommé le Preneur

D'autre part,

Il est d'ores et déjà convenu une possibilité de substitution au profit d'une SAS à créer qui deviendra titulaire du bail de plein droit dès la présentation d'un extrait K-BIS au Bailleur.

Le présent bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur conformément aux articles L 145.1 et suivants du nouveau code de commerce insérés par l'ordonnance n°2000-912 du 18 Septembre 2000, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

La société EQUIP'OFFICE soussignée d'une part, fait bail et donne à loyer à la société KHREPI DEVELOPPEMENT soussignée d'autre part, qui accepte les lieux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX

**179 m² de bureaux au quatrième étage et deux emplacements de parking au Sous-Sol
188 grande rue Charles de Gaulle – 94130 NOGENT SUR MARNE**

Tels que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} avril 2015 pour finir à pareille époque des années 2018 - 2021 - 2024, à la volonté du Preneur seul, mais à la charge par lui si celui-ci voulait faire cesser le bail à la fin d'une période triennale de prévenir l'autre partie de son intention à cet égard par acte extra-judiciaire, six mois avant son expiration.

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont loués exclusivement pour l'usage suivant : Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion.

Dans le cadre du règlement intérieur de l'immeuble, cette activité doit être exclusivement de bureaux, sans vente ni stockage sur place.

Toute modification dans la destination des lieux devant faire l'objet d'une demande écrite et d'une réponse écrite de la part du Bailleur.

PRIX DU LOYER ET CHARGES

Le présent bail est fait et accepté moyennant un loyer annuel HT HC de 32.220 euros (TRENTE DEUX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS) plus la taxe à la valeur ajoutée.

Le loyer est payable trimestriellement à échoir, au plus tard le 5 du mois.

Ainsi, le premier trimestre de loyer sera versé le jour de la signature du présent bail pour la période du 1^{er} avril au 30 juin 2015.

Le loyer sera payable au Bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, tous paiements devront avoir lieu au domicile du Bailleur ou à tout autre endroit qu'il plaira à ce dernier de désigner.

En plus, le Preneur s'oblige à régler outre le loyer, les charges locatives habituelles, s'élevant pour l'année 2014 à 5 200 euros (CINQ MILLE DEUX CENT EUROS), facturées par trimestre d'avance et payables pour la première fois le jour de la remise des clés.

INDEXATION DU PRIX DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 Septembre 1953 et qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Si pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme, le preneur ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement, et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tous cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties, une renonciation à la demande en révision faite dans les normes légales.

Il est rappelé que l'indice de référence est le dernier indice INSEE du Coût de la Construction publié le premier jour du bail, soit celui du 3^{ème} trimestre 2014. Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir ponctuellement, à peine de tous dépens et dommages - intérêts, et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur, à savoir :

1. ETAT DES LIEUX

De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour vices de construction, dégradation, infiltration, cas de force majeure et de toutes causes quelconques intéressant l'état des locaux, et même la vétusté et l'usure. Un état des lieux sera établi à l'entrée en jouissance.

2. GARNISSEMENT

De tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublants, de matériel et de marchandises, en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre, à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail. De tenir au surplus ces locaux ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de les affecter à la destination ci-dessus indiquée.

3. ENTRETIEN DES LOCAUX

D'entretenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparation et d'entretien, s'engageant à les rendre en bon état en fin de bail.

De convention expresse entre les parties, d'exécuter aux lieux et place du Bailleur, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les locaux loués, sauf s'il s'agit de réparations définies par l'article 606 du Code Civil et même si elles sont nécessitées par des cas fortuits, par vices de la chose louée ou par usure, hors vétusté.

D'être responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations réputés privés.

4. TRAVAUX AMELIORATIONS

De ne pouvoir faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, ou de cloisons, aucune construction, sans l'autorisation expresse par écrit du Bailleur.

De laisser en fin de bail, tous travaux, embellissements, améliorations, et installations qui seraient faits dans les locaux loués, même avec l'autorisation du Bailleur, sans indemnité quelconque du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger des locaux loués dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

De ne plus pouvoir supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du Bailleur, les dits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur existence et le Preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

5. ACTIVITE

D'être absolument seul responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel, et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement que ces conséquences proviennent, par exemple, du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation, de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaire, des exigences législatives, réglementaires ou administratives ou de toutes autres causes.

De reconnaître que le Bailleur n'aura donc à supporter personnellement aucune responsabilité émanant du fait du Preneur, du personnel de ce dernier, ou même de tiers, même si cette responsabilité provenait d'un vice de la chose louée, de la vétusté ou de la force majeure.

De reconnaître également que l'exonération de toute responsabilité du Bailleur, pour quelque cause que ce soit, constitue une condition substantielle et déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti ce bail.

6. IMPOTS ET TAXES

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 pas être inquiété à ce sujet et notamment d'acquitter ses impôts et taxes personnels ainsi que tous impôts ou taxes foncières et la taxe sur les bureaux.

L'impôt foncier annuel à la charge du Preneur s'élève à 5.223€ HT (base 2014), facturé au prorata du temps d'occupation, par trimestre d'avance à compter du 1^{er} avril 2015.

La taxe sur les bureaux IDF annuelle, s'élève pour l'année 2014 à 1.824 euros HT, facturée au prorata du temps d'occupation, par trimestre d'avance à compter du 1^{er} avril 2015.

7. ASSURANCES

De s'assurer contre tous les risques pouvant survenir du fait de son occupation, tels que l'incendie, les risques locatifs et professionnels, le recours des voisins les accidents et les dégâts de toutes natures (eaux, vols, explosions, bris de glace, par exemple), et de justifier du paiement régulier des primes d'assurances à la première demande du Bailleur, lequel décline toute responsabilité.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant des surprimes par lui payées, et en outre de garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou des voisins.

En cas de disparition des gros meubles meublants, du matériel et des marchandises garnissant les locaux loués, les sommes dues au titre des assurances formeront la garantie du Bailleur, qui signifiera cette garantie à qui de droit.

Le Preneur devra déclarer au Bailleur la présence de tous produits ou marchandises dans les lieux loués de nature à nécessiter des déclarations particulières à l'assureur du Bailleur. Ces produits devront avoir un lien direct avec la destination des lieux, le stockage de produits toxiques ou dangereux est interdit.

Le contrat d'assurance du Preneur devra comporter, à l'image de celui du Bailleur, une clause d'abandon de recours.

8. REGLEMENT DE L'IMMEUBLE

De respecter le cas échéant les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur éventuels, et de tous les règlements futurs. De veiller notamment, à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière et à aucun moment par son fait, par celui de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que se soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines ou désagréables et ne devra rien mettre ou déposer même pour un court délai en dehors des lieux loués, des marchandises ou objets quelconques.

9. TRAVAUX PAR LE BAILLEUR

De souffrir sans aucune indemnité, sous quelque forme que ce soit, tous les travaux, quelles qu'en soient l'importance et la durée, qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou de construction nouvelle que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter, et, alors même que la durée de ces divers travaux excéderait quarante jours. De supporter également tous les travaux qui pourraient être exécutés par d'autres personnes que le Bailleur, ce dernier devant toujours être mis hors de cause.

De souffrir enfin tous les travaux de ravalement obligatoires.

10. TRAVAUX OBLIGATOIRES

Les locaux ayant été loués dans leur état actuel, d'être seul et entièrement responsable de tous les aménagements à effectuer tant à l'immeuble qu'au fonds et nécessités par l'exercice de son activité, le Bailleur ne devant, en aucun cas, être recherché à ce sujet et dégageant toutes responsabilités.

D'effectuer donc, sous sa seule responsabilité et à ses seuls frais, tous les travaux indispensables pour l'exercice de son activité.

11. SOUS - LOCATION

De ne pas pouvoir se substituer, à quelque titre que ce soit, et notamment en location-gérance une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée.

De ne pas pouvoir par conséquent, sous louer en totalité ou en partie les locaux loués, ou les prêter, même pour un court délai et à titre gracieux, sauf en cas d'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

12. CESSION

De notifier en cas de cession, le projet d'acte dans son intégralité au Bailleur, lequel pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au Preneur qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, au lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet de cession.

A défaut d'exercice par le Bailleur de ce droit de préemption, de faire préciser dans l'acte de cession, l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail, le Preneur et les cessionnaires successifs devant toujours rester garants et répondants, solidairement entre eux, des conditions du bail et du paiement des loyers et des charges même antérieurement aux cessions.

Dans tous les cas, d'appeler le Bailleur à intervenir à l'acte de cession, dont un exemplaire, avec les signatures, lui sera remis sans frais pour lui.

13. VISITE DES LOCAUX

De laisser le Bailleur ou son représentant visiter les locaux loués pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. La visite des locaux se fera sur rendez-vous.

14. VENTE OU LOCATION DES LOCAUX

En cas de vente ou de location des locaux loués, de laisser visiter ces locaux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur ou de son représentant, tous les jours ouvrés. La visite des locaux se fera sur rendez-vous.

15. INTERRUPTION DES INSTALLATIONS

De ne réclamer aucune indemnité au Bailleur, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y ait une interruption inférieure à 40 jours des installations, telles que les fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude, de téléphone, etc.

16. APPORT EN SOCIETE

L'apport en Société sera notifié au Bailleur dans les mêmes conditions que la cession. La Société bénéficiaire de l'apport reprendra l'intégralité des engagements du Preneur, et sera garante du paiement des loyers solidairement avec le Preneur.

17. TOLERANCES

De noter que, en outre, aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, qu'elles qu'en soient la fréquence ou la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages.

De noter enfin que, dans le cas de non-respect ou de violation d'une seule clause du présent bail, le Bailleur pourra demander la résiliation de ce bail.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou des charges ou provision sur charges demandées, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore en cas d'inexécution ou de non respect d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si dans ce cas, le Preneur refusait de quitter les locaux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

INTERETS DE RETARD

Sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers et des charges, à régler au Bailleur en sus des loyers, charges, provisions sur charges, frais de commandement et de mise en demeure, et frais divers réclamés, des intérêts au taux de 2% par mois ou par fraction de mois de retard, ces intérêts étant toujours calculés sur les sommes dues, intérêts compris.

La présente clause sera applicable quinze jours après une mise en demeure, adressée au Preneur et demandant l'application de la présente clause, et faite par une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, versé ce jour au Bailleur qui le reconnaît, représente trois mois de loyer soit une somme de 8.055 € (HUIT MILLE CINQUANTE CINQ EUROS). En aucun cas, le dépôt de garantie ne peut être assimilé à du règlement de loyer d'avance.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses clauses et conditions ou pour une clause quelconque imputable au Preneur, ce versement de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu que dans le cas de variation du loyer, la somme ci-dessus variera dans la même proportion que le loyer.

En conséquence, en cas d'indexation du loyer, le Preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de garantie, et, en cas de diminution du loyer, le Bailleur restituera alors au Preneur, la somme en excédant.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET DPE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'Environnement, est annexé aux présentes, l'Etat des risques naturels et technologiques de la zone de situation de l'immeuble. Le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble objet du présent bail, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation, suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

Le Diagnostic de Performance Energétique sera fourni par le Bailleur au Preneur, le jour de la signature du bail.

ENREGISTREMENT

En application de l'article 10-1-a de la loi N° 69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si cette formalité est néanmoins requise par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, et notamment pour la notification de toutes demandes de révision et de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

Par ailleurs, les parties donnent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation des locaux loués, même en cas de changement de leur domicile personnel.

Fait à Nogent sur Marne, le en deux exemplaires.

Le Bailleur

Le Preneur