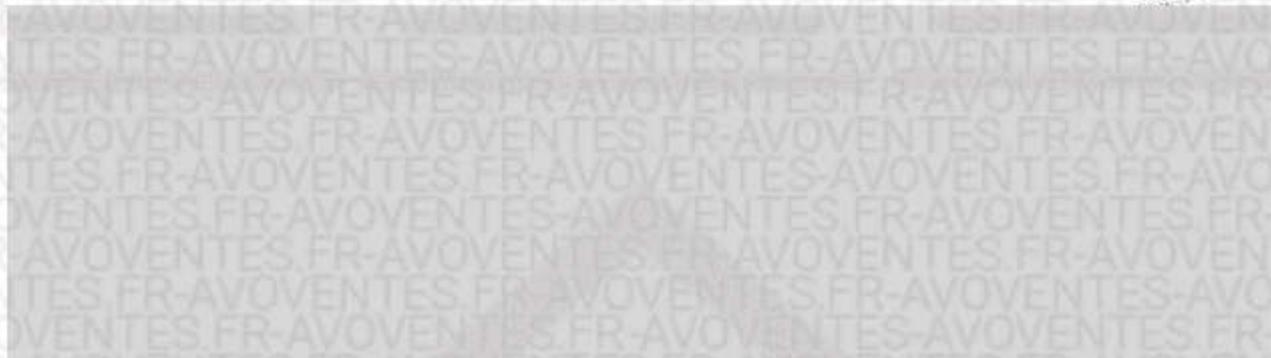


BAIL COMMERCIAL
Articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce



ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommé " LE LOCATAIRE"
D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L145-1 et suivants du code de commerce, au preneur qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions ci-après énoncées :

I.-SITUATION - DESIGNATION

Dans l'ensemble immobilier sis : **29, avenue de TUNIS - 94100 SAINT-MAUR**

Locaux consistant-en : Un sous-sol d'une surface de 250m² environ accès par le porche situé sur la droite de l'immeuble

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

- INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Étant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au Juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

II.-DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir-le : **15 OCTOBRE 2010** pour se terminer-le : **14 OCTOBRE 2018**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L145-4 du code de commerce précité :

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L145-9 du code de commerce ;

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du code de commerce.

[Signature]

III.- DESTINATION DES BIENS LOUES

Les biens loués seront destinés exclusivement aux activités de : **STUDIO DE MUSIQUE**

Le preneur pourra toutefois adjoindre d'autres activités, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur et de lui en demander l'autorisation par acte extrajudiciaire conformément aux articles L145-47 et suivants du Code de commerce.

IV.-LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et prestations de : **7224.08 €**

Ledit loyer sera payable par trimestre et d'avance les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année.

A titre dérogatoire, le loyer et les charges seront payables mensuellement et d'avance à compter du jour de la prise d'effet du présent bail. Après accord des 2 parties, ce loyer pourra être rappelé par trimestre et d'avance.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui, et seront effectués soit par chèque ou virement conformément à la loi.

En cas de retard dans le paiement du loyer et charges aux termes convenus et les sommes dues seront **IPSO FACTO** majorées de 10% dans les formes et conditions prévues au titre XVII des présentes.

En outre et nonobstant cette majoration pour retard, les sommes impayées, porteront intérêt au taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.

Si l'application des obligations ci-dessus entraînait une quelconque suite contentieuse, le preneur devrait rembourser au bailleur, en sus de tous les frais susceptibles de se répéter, les frais de justice, ainsi que les honoraires des avocats du bailleur, mais uniquement dans ce dernier cas, si le preneur est condamné aux dépens.

V.REVISION DU LOYER

- Révision Triennale

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales.

- Indexation Triennale

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra à chaque période triennale à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1^{er} NOVEMBRE sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 1^{er} trimestre 2010, valeur 1508

Dans les deux cas de révision, si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

VI.- CHARGES FORFAITAIRES -TAXES

Pour satisfaire aux paragraphes 11.1 page 4, le preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, des charges forfaitaires mensuelles de **150 € TTC**

VII.-DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir à l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de : **1.204 €** correspondant à 2 mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges.

À l'expiration du bail, cette somme sera restituée au preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans les mêmes proportions.

VIII.-CLAUSES PARTICULIERES

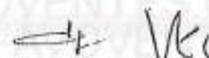
Le bailleur autorise le preneur à sous louer une partie des locaux après avoir obtenu son accord préalable.

Le bailleur autorise dès à présent à ce titre la sous location d'une partie des locaux à la

ayant pour activité la vente de véhicule automobiles

Le preneur s'engage à prendre en charge les réparations concernant les infiltrations visibles à ce jour dans le local à hauteur de 3.500 € H.T soit 4.186 € TTC.

Dès réception de la facture acquittée concernant les dites réparations, le bailleur appliquera une diminution de loyer de 4.186 € TTC répartie sur les 36 mois suivants.



IX.-CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

9.1.-Etat des biens loués

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé le jour de l'entrée en jouissance par le bailleur ou son représentant, contradictoirement avec le preneur et aux frais de ce dernier.

Les parties conviennent et reconnaissent que le prix du loyer a été fixé en considération de l'état des lieux donnés à bail ainsi que des parties communes de l'immeuble qui les abrite que le preneur déclare trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci avant stipulée.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code Civil. Le preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures ; le preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes les conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code Civil.

9.2.-Entretien, travaux et réparations à la charge du preneur

Pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements, le preneur devra maintenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le bailleur conserve à sa charge.

Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués. Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les dix ans.

Le preneur supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code Civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou de l'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Dès à présent, le bailleur autorise le preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

A l'expiration du bail, il rendra-le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement.

Le bailleur autorise le preneur à effectuer tous travaux d'aménagements intérieurs quels qu'ils soient.

9.3.-Aménagement des biens loués

Le bailleur autorise le preneur à effectuer tous travaux d'aménagement intérieurs quels qu'ils soient pour l'utilisation du local.

En cas d'autorisation du bailleur pour effectuer de tels travaux, le preneur devra les effectuer à ses risques et périls sans que le bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur qui devra souscrire une assurance dommages ouvrage.

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le preneur puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

9.4.-Entretien, travaux et réparations à la charge du bailleur

Le bailleur conservera exclusivement la charge des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et les frais de ravalement que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

→ [Signature]

X-MODALITES DE JOUISSANCE

10.1.-Le preneur devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le preneur s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Il est précisé, que l'activité du preneur ne devra provoquer aucune nuisance au voisinage et notamment en ce qui concerne les bruits, vibrations que provoquent l'usage de certaines machines. Il devra donc prendre toutes les dispositions techniques avec les procédés appropriés pour isoler les structures de l'immeuble. Il ne pourra emmagasiner dans le local, des marchandises ou des objets, qui dégageraient des odeurs désagréables ou des exhalaisons malsaines ou qui présenteraient des risques sérieux d'incendie, d'explosion, de gêne pour les voisins ou de charges au sol incompatible avec la solidité de la construction.

10.2.-Il est interdit au preneur :

D'embarasser ou d'occuper même temporairement les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.

10.3.-Le preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

10.4.-De manière générale, le bailleur se réserve la possibilité d'apporter toutes modifications ou tous changements qu'il jugerait nécessaire sur les parties communes et ce sans avoir à recourir à l'autorisation du preneur.

10.5. -Publicité

Le preneur aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et soit autorisée par le règlement de copropriété ou à défaut par le bailleur.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet s'il en a l'usage.

L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

XI-IMPOTS – TAXES FONCIERES ET CHARGES

11.1- Impôts et taxes

Le preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, des charges forfaitaires mensuelles de 150 € TTC correspondant au règlement de l'impôt foncier.

Ces charges forfaitaires ne feront l'objet d'aucun justificatif de la part du bailleur ni d'aucune régularisation annuelle quelque soit l'évolution des charges réelles.

Le forfait de charges sera révisé chaque année à pareille époque que le loyer en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

11.2.- Eau

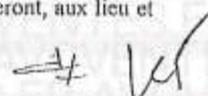
Le preneur remboursera au bailleur sa consommation d'eau sur présentation de justificatif.

11.3.-Le preneur paiera lui-même les consommations d'électricité, de téléphone et toutes les autres qu'il pourrait engager dans l'exercice de son activité et ce, suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs.

XII-ASSURANCE

Le preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le preneur devait créer des risques aggravants entraînant des surprimes d'assurance pour le bailleur, le preneur devra rembourser à ce dernier le montant des surprimes. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et



place des objets mobilier et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes vaudront transport en garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement.

XIII.-CESSION, SOUS-LOCATION, LOCATION-GERANCE

Le bailleur autorise la sous location telle que définie page 2 titre VIII.

Cependant, le preneur pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au bailleur cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

En cas de sous-location, seul le preneur sera responsable du paiement des loyers, le sous locataire n'aura droit à aucun maintien dans les lieux et le seul interlocuteur restera le locataire principal.

Le preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement.

La cession devra intervenir par acte notarié ou acte privé en présence du bailleur ou lui dûment appelé. A cet effet, le bailleur, sera prévenu de la date de cession par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze jours francs à l'avance.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur ou de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

XIV.-VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

XV.-FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du preneur si la destruction lui était imputable.

XVI.-CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

XVII.-CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le bailleur ou son mandataire au preneur ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le preneur seront automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du preneur.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

XVIII.-SOLIDARITE INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront, pour les parties et tous les ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

4 / 10

XIX.-TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

XX.-ELECTION DOMICILE-ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le preneur devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le preneur, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

XXI.-ENREGISTREMENT

L'enregistrement des présentes n'est pas requis, en vertu des articles 637 du code général des impôts, 245 de son annexe 111 et 60 de son annexe IV.

À la demande de l'une des parties, le présent bail pourra être enregistré au droit fixe.

XXII.-TRAITEMENT INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire, les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

XXIII.-FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

A *Saint Martin*, le *11-10-2010* en *2* exemplaires

et comprenant
mots nuls *0*
lignes nulles *0*



