

BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PARIS-BUREAUX / SAS FOR-BUSINESS
immatriculé au RC de Paris sous le N° 952 489 904,
dont le siège social est sis à Paris 10ème au 25, boulevard de Strasbourg,
représentée par son président,
Monsieur Michel MILGRAM

Désigné ci-après "LE BAILLEUR",

D'UNE PART,

ET :

La société
Domiciliée
Représentée par
Demeurant

Désigné ci-après "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par la présente, le BAILLEUR loue et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, le bien immobilier ci-après désigné, dépendant d'un immeuble sis : 25, Boulevard de Strasbourg – 75010 - PARIS

DESIGNATION :

Au premier étage, un local commercial d'une superficie de :8m² portant le N° sur le plan qui est annexé au présent engagement de location.

Tels que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus, visités et agréés en vue des présentes. Il renonce à n'élever aucune réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

REGIME JURIDIQUE

De convention expresse sans laquelle le présent engagement de location n'aurait pas été conclu, les parties entendent déroger aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 modifié portant statut général des baux commerciaux. En conséquence, et conformément à l'article 3-2 du décret précité, cet engagement de location, soumis aux seules dispositions du droit commun relatives aux baux et notamment aux articles 1714 à 1762 du Code Civil, est conclu pour une durée au plus égale à 36 mois, jour pour jour. Dans le cadre de l'article 3-2 du décret précité, le PRENEUR reconnaît n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur lesdits locaux qu'il s'oblige irrévocablement à libérer sans demande préalable de la part du BAILLEUR à l'expiration du terme fixé, et ce, même à défaut de dénonciation pour cette date. Ce bail est unique ; il ne peut en aucun cas être prorogé ou renouvelé.

DUREE

Le présent engagement de location est consenti et accepté pour une durée de **TRENTE SIX MOIS (36 mois)** qui commenceront à courir le :Start date not found for product ID 9999 in the cart. pour se terminer le : Le présent bail sera réputé valide uniquement après le versement et l'encaissement effectif du premier loyer et du dépôt de garantie.



De convention expresse, moyennant une indemnité forfaitaire égale à un mois de loyer et charge TTC, le preneur pourra donner congé au présent engagement de location avec un préavis d'un mois, dès lors qu'il aura occupé les lieux loués, et régulièrement payé son loyer et ses charges, pendant une période minimale de douze (12) mois, le PRENEUR pourra également donner congé avant ce délai de douze (12) mois, dans les mêmes conditions que ci-dessus, mais il devra verser au titre des frais occasionnés une indemnité forfaitaire égale à deux mois de loyer et charge TTC. Le BAILLEUR pourra également si bon lui semble, et sans avoir à s'en justifier, résilier le présent engagement de location avec un préavis de trois (3) mois. Dans tous les cas, la résiliation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le préavis commencera le premier jour du mois suivant la première présentation dudit courrier.

DESTINATION DES LIEUX - ACTIVITE

Les lieux présentement loués sont destinés exclusivement à l'usage de locaux commerciaux pour l'activité de : . Ils ne pourront servir à aucun autre usage, notamment à l'usage de bureaux tel que défini par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Il est également précisé qu'ils n'ont pas vocation à recevoir du public. Etant entendu que le BAILLEUR se réserve le droit de louer tout autre locaux ou boutiques de l'immeuble pour toute activité ou commerce semblable ou similaire à celui du Preneur. L'ensemble des lieux loués formant une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

CONDITIONS GENERALES

Le présent engagement est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque, mais au contraire à peine de résiliation.

Structure juridique en cours de constitution

Dans le cas où le PRENEUR est une Structure juridique en cours de constitution, la totalité des engagements et des responsabilités est transféré au signataire du présent bail jusqu'à la constitution effective de cette structure juridique et sa notification au bailleur par un courrier recommandé accompagné des statuts et pièces justificatives de sa constitution, (Kbis ou équivalent). Ceci devant être effectué dans un délai de trois mois maximum à partir du début de ce bail, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au dit BAILLEUR.

Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Dans le mois de l'entrée en jouissance, il pourra être dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux aux frais du PRENEUR. A défaut de cet état des lieux, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état, sans que, postérieurement, il puisse établir la preuve du contraire.

Entretien - réparations

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la location ou lors de son départ, le BAILLEUR n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Réparations et travaux dans l'immeuble

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés par le BAILLEUR tant dans l'immeuble que dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Enseigne



Le PRENEUR ne pourra apposer aucune plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte

Conditions générales de jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant leur destination.

Il devra se conformer au règlement général de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

S'il existe ou vient à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à la disposition du PRENEUR une boîte à lettres.

Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Il ne devra pas entrer dans la cour de l'immeuble avec un véhicule à moteur (automobile, moto, scooter)

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter des trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées.

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, ses collaborateurs et ses visiteurs, veiller à leur bonne tenue, faire en sorte qu'ils ne stationnent pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'ils ne troublent pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent engagement, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun instrument qui produise des bruits ou des trépidations.

Le PRENEUR ne pourra accéder aux lieux loués, qu'à partir de 6h00 et jusqu'à 22h00. du lundi matin au samedi soir. Aucune activité et aucun accès ne devra avoir lieu en dehors de ces horaires.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage, ni dépôt de marchandises ou objets quelconques même temporaire ou accidentel, dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes.

Pour la tranquillité et le respect de chaque locataire, les animaux de compagnie ne peuvent être acceptés.

Le Décret n°2006-1386 du 15 Novembre 2006 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif est appliqué au sein de l'ensemble des locaux du bailleur, y compris dans la cour de l'immeuble.

Impôts personnels

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration de la location, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques ; il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la location, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du propriétaire.

Ainsi qu'il a été stipulé précédemment, si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes. Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donné au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Le même droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que BAILLEUR puisse être recherché.

Cession - Sous-location

Il est interdit au PRENEUR : de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire. de sous-louer meublé ou non meublé, en tout ou en partie. de céder son droit au présent bail.

Changement d'état

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au dit BAILLEUR, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Engagement direct en cas d'apport en société

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une Société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite Société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et des accessoires que pour l'exécution des conditions du présent engagement, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la Société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, et, en cas de refus, il pourrait demander la résiliation du présent bail.

Modification des statuts de la Société Preneuse

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.) elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Non-responsabilité du Bailleur

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et, généralement de troubles apportés par des tiers par voies de fait. Le PRENEUR accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

b) en cas d'interruption, dans le service des installations de l'immeuble, étant précisé qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et tous autres services provenant soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par châteaux, parties vitrées etc... Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR. Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de :475€ (QUATRE CENTS SOIXANTE QUINZE EURO) plus charges et taxes que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR mensuellement, le [redacted] de chaque mois à terme d'avance et pour la première fois à la signature des présentes.

Il est expressément convenu ce qui suit :

Tous paiements auront lieu dans les lieux loués ou à tout autre endroit qu'il plaira au propriétaire de désigner. Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

CHARGES

En sus du loyer, le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que les loyers, une somme forfaitaire d'un montant de :50 € (CINQUANTE EUROS) au titre des charges incluant notamment la fourniture d'électricité. A défaut de paiement à son échéance, et un mois après une relance par courrier recommandé avec accusé de réception, le BAILLEUR se réserve le droit de suspendre la fourniture d'électricité.

T.V.A.

Le loyer et les charges sont assujettis à la T.V.A. Cette taxe sera réglée à chaque terme et d'avance, au taux en vigueur, soit actuellement 20 %.



DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR reconnaît avoir reçu du PRENEUR la somme de :**1,050.00 € (MILLE CINQUANTE EUROS)** correspondant à 2mois de loyer et charges TTC en garantie de paiement du loyer et des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente location, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restitué après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie qui ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR, ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus.

DONT QUITTANCE (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

CAUTION

Nom et prénom

 signataire des présentes, déclare se porter caution personnelle du PRENEUR à concurrence de toutes les sommes pouvant être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, dans la limite de sept fois le montant du loyer et des charges TTC,et pendant cinq années à partir de la signature des présentes.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après la première présentation d'un courrier recommandé, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause. Le présent engagement de location sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, 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. Le BAILLEUR pourra alors disposer de ses locaux. Il tiendra à la disposition du locataire sortant, pendant une période de deux mois, les effets restés dans les locaux, après cette période, il pourra faire procéder à leurs destruction. Si le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution. Ladite ordonnance ayant pour objet non de prononcer la résiliation qui a lieu de plein droit, mais d'en assurer l'exécution. La somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il va être dit, restera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

TOLERANCES

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués et le BAILLEUR en son siège social.

Fait à Paris, le 2024-08-27

en deux exemplaires.

LE PRENEUR

Nom et prénom

Pour

Société

LA CAUTION

Nom et prénom

LE BAILLEUR

M. Michel MILGRAM
Pour
PARIS BUREAUX



Initiale:

Initiale

BAIL PROFORMA



ACCORD POUR LES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR
VOIE ELECTRONIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PARIS-BUREAUX / SAS FOR-BUSINESS immatriculé au RC de Paris sous le N° 952 489 904, dont le siège social est sis à Paris 10ème au 25, boulevard de Strasbourg, représentée par, Monsieur Michel MILGRAM

Désigné ci-après "LE BAILLEUR",

D'UNE PART,

ET :

La société

Domiciliée

Représentée par

Demeurant

Désigné ci-après "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que toutes notifications, mises en demeure, et d'une façon générale, toutes significations qui devaient, d'après les termes du bail dont détail ci-dessous, être faites par lettre recommandée avec accusé de réception pourront être faites par voie électronique.

A cette fin, le BAILLEUR et le PRENEUR précisent leur adresse électronique ci-dessous :

BAILLEUR : contact@paris-bureaux.com

PRENEUR :

Le BAILLEUR et le PRENEUR affirment être responsables de l'accès à la boîte aux lettre correspondante à leurs adresse électronique respectives.

En cas de changement d'adresse électronique, Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à en informer l'autre partie par courrier électronique, en absence de confirmation par retour d'email, cette information devra être effectuée par lettre recommandée avec AR.

Le BAILLEUR ou le PRENEUR pourront revenir sur leur choix afin d'être de nouveau destinataire de toutes significations par lettre recommandée avec accusé de réception en format papier. La notification de cette nouvelle décision devra être faites par lettre recommandée avec AR.

DESIGNATION DU BAIL :

Bail établi le 2024-08-27 consenti et accepté pour une durée de 36 mois qui a commencé à courir le Start date not found for product ID 9999 in the cart..

Fait à Paris en deux exemplaires, le 2024-08-27

LE PRENEUR

LE BAILLEUR



Nom et prénom

Pour

Société

M. Michel MILGRAM
Pour
PARIS BUREAUX

x

B.A.II. PROFORMA

