

LOCATION COMMERCIALE



ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Nom ~~et prénoms~~, Société (1) [REDACTED]

~~date et lieu de naissance~~, n° R.C. (1) [REDACTED]

adresse du ~~domicile ou~~ siège social [REDACTED]

Nom du dirigeant, ~~fonction et adresse~~ [REDACTED]

éventuellement représenté par (1) [REDACTED]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE BAILLEUR

d'une part,

Nom ~~et prénoms~~, Société (1) INNOVA CASA

~~date et lieu de naissance~~, n° R.C. (1) N° unique d'identification 328 030 358

adresse du ~~domicile ou~~ siège social 15 Bd St Marcel, 75013 PARIS

Nom du dirigeant, fonction et adresse (1) MR SAADA, 15 Bd St Marcel 75013 PARIS

éventuellement représenté par (1) MR OULD SAADA Ain El Hammam

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE PRENEUR

d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur donnant à loyer au preneur les locaux désignés ci-après, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir préalablement visités.

DÉSIGNATION

boutique, ~~atelier~~, bureau, appartement commercial (1) _____

sis à 13 Bd St Marcel, 75013 PARIS

Consistance détaillée des locaux, des éléments d'équipement, des annexes et du logement le cas échéant loué en annexe: Dépendant d'un immeuble situé au: 13 Bd St Marcel à PARIS 13^e Arrt. Un local à usage de boutique avec vitrine sur rue, au rez-de-chaussée de l'immeuble, avec deux (2) chambres à l'arrière de boutique, et sous sol, plus cave portant le N° 19. Droit au W.C. commun, se trouve dans la cour.

DESTINATION

Les locaux objet du présent bail sont réservés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ci-après:

Sauf nuisances au restaurant.

sans garantie d'exclusivité par le bailleur concernant les autres activités de l'immeuble.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutifs commençant le 01 janvier 2015 pour se terminer le 31 décembre 2023 sans possibilité ni de prorogation ni de renouvellement, le preneur reconnaissant n'avoir pas droit à la propriété commerciale.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement (1), ~~trimestriellement~~ (1).

D'avance (1), ~~à terme échu~~ (1). Avant le 10 du mois.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) Mille trois cents Euros (1.300 €) PLUS LA T.V.A. 20% ~~le droit de bail et la taxe additionnelle~~ (1) et une provision sur charges de (en toutes lettres) soixante Euros (60 €)

correspondant à la quote-part du preneur pour les charges d'entretien de l'immeuble ou au remboursement des charges de copropriété payées par le bailleur.

Révision du loyer

La révision du loyer s'effectuera à la date d'anniversaire du bail par indexation automatique en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction.

INDICE DE BASE :

Dépôt de Garantie

Il est versé par le preneur la somme de (en toutes lettres) Deux mille Six cents (2.600) représentant Deux (2) mois de loyer.

Clause Particulière

Ce bail du 10 janvier 2015, se remplace ce-lui du 01 janvier 2015

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- clé(s).

RAYÉS NULS

36 mots

0 lignes

FAIT A Paris LE 10 janvier 2015
en Trois (3) originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

Conception et rénovation
LE(S) LOCATAIRE(S)
Innova Casa salles de bain & Rangements

15 bd Saint-Marcel - 75013 Paris

Tél : 01 45 32 85 89

SIRET : 328 020 358 00076

LA CAUTION.

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

1) DURÉE DU CONTRAT

La présente location commerciale est consentie pour une durée inférieure à VINGT QUATRE MOIS entiers et consécutifs, sans possibilité ni de prorogation ni de renouvellement.

Elle n'est pas soumise aux dispositions statutaires du Décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 mais simplement aux dispositions générales du Code Civil (notamment articles 1714 à 1762 du Code Civil).

La location prend fin à l'échéance du contrat sans que le bailleur ait à remplir aucune formalité.

2) RUPTURE ANTICIPÉE DU CONTRAT

La rupture anticipée du contrat n'est permise qu'au preneur à charge par lui de donner congé par acte extrajudiciaire ou pli recommandé avec accusé de réception, en respectant un préavis de TROIS MOIS.

3) INDEXATION

Les parties conviennent d'indexer automatiquement le loyer tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat.

La révision est calculée en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction sur quatre trimestres.

4) IMPÔTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voiries auxquelles les locataires sont usuellement tenus.

En outre et le cas échéant suivant l'accord des parties, il remboursera au bailleur ;

- la taxe sur les bureaux à PARIS et en ILE DE FRANCE (1)
- la part d'impôt foncier relative aux lieux loués (1)

5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur a notamment l'obligation de :

- a) de mettre les locaux à la disposition du preneur et les tenir clos et couverts.
- b) d'effectuer les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code Civil.
- c) de garantir au preneur une jouissance paisible.

6) OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur a notamment l'obligation de :

- a) payer le loyer et ses accessoires aux échéances convenues.
- b) prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée dans les lieux sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans le service de l'immeuble.
- c) garnir les locaux de meubles, appareils et marchandises (sauf s'il s'agit de bureaux) en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et ses accessoires.
- d) tenir les lieux exploités sans interruption.
- e) effectuer tous les travaux d'entretien et de réparation à l'exception de ceux visés par l'article 606 du Code Civil.
- f) faire son affaire de toutes les réclamations des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par son activité.
- g) faire son affaire de tous recours contre les voisins et les tiers, pour tous dégâts causés aux lieux loués ou troubles de jouissance, sans que le bailleur puisse être recherché.
- h) ne faire aucun changement, démolition, percement, transformation, sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur ; tous embellissements restant en fin de bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux en leur état antérieur.
- i) souscrire un contrat d'entretien des éléments d'équipement pouvant appartenir au bailleur (chauffage, ramonage, etc.) de manière à justifier d'une vérification au moins annuelle.
- j) souscrire un contrat d'assurance couvrant tous les risques locatifs, pour un montant équivalent à la valeur des locaux remis ou reconstruits à neuf, avec clause de renonciation expresse à tous recours contre le bailleur.
- k) n'apposer aucune plaque, publicité ou enseigne sans l'autorisation du bailleur et, le cas échéant, de l'Administration.

7) INTERDICTION DES CESSIONS & SOUS-LOCATIONS

Sauf convention expresse et particulière (cf chapitre CONVENTION PARTICULIÈRE), le preneur est tenu d'occuper les locaux personnellement sans pouvoir les prêter, ni les sous-louer en tout ou en partie, ni constituer un contrat de location-gérance, ni céder les présents droits locatifs même à un successeur dans son commerce.

8) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement à l'une quelconque des obligations du contrat (non-paiement du loyer, des charges, défaut d'entretien des locaux, défaut d'assurance, etc.), la location sera résiliée de plein droit UN MOIS après un commandement de payer ou une sommation délivrée par son huissier et resté sans effet.

Le commandement ou la sommation rappelleront la présente clause dont l'effet pourra être constaté, si bon semble au bailleur, par une simple ordonnance de référé autorisant l'expulsion nonobstant appel.

9) CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le preneur sera tenu d'une indemnité égale à dix pour cent des sommes dues, sans préjudice des frais de recouvrement et l'application de l'article 700 du Nouveau code de Procédure Civile.

En cas d'occupation des lieux après la résolution du contrat, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du contrat aux torts du preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

10) DÉPÔT DE GARANTIE

Il est versé par le preneur un dépôt de garantie lequel n'est pas productif d'intérêt. Il sera remboursé en fin de bail au preneur déduction faite des réparations locatives et autres sommes pouvant être dues pour quelque cause que ce soit.

11) ENREGISTREMENT

S'il est requis par l'une ou l'autre partie, l'enregistrement du bail est à la charge du preneur.

12) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'état des lieux sont à la charge exclusive du preneur.

13) CAUTIONNEMENT

S'il est requis par le bailleur pour garantir l'exécution des obligations du preneur, l'acte de caution doit obligatoirement être annexé au présent bail et comporter les mentions manuscrites suivantes :

- montant du loyer garanti
- conditions de révision du loyer garanti
- durée du cautionnement
- reproduction du texte "lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

14) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations du présent bail ainsi que pour toutes notifications, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.