

# BAIL COMMERCIAL

Bail à usage professionnel (articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce)

---

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

### LE BAILLEUR :

SCI RÉAUMUR IMMO  
SCI au capital de 200 000 €  
SIREN : 445 123 789  
Siège social : 10 boulevard Haussmann, 75009 Paris  
Représentée par Monsieur Pierre DUVAL, gérant  
~~Ci-après dénommé « le Bailleur »~~

### ET LE PRENEUR :

TechConsult SAS  
SAS au capital de 50 000 €  
Paris B 892 456 789  
Siège social : 15 rue Réaumur, 75002 Paris  
Représentée par Monsieur Marc LEBLANC, Président  
~~Ci-après dénommé « le Preneur »~~

---

## IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les locaux à usage de bureaux et d'activités professionnelles, situés au :

15 rue Réaumur, 75002 Paris - 3ème étage

D'une superficie totale de cent vingt mètres carrés (120 m²), comprenant :

- 4 bureaux individuels
- 1 open space
- 1 salle de réunion
- 1 kitchenette
- Sanitaires

Les locaux sont loués avec jouissance des parties communes de l'immeuble.

## **ARTICLE 2 - DURÉE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) ANS, commençant à courir le 1er janvier 2022 et expirant le 31 décembre 2030.

Le bail se renouvellera par tacite reconduction conformément aux dispositions légales en vigueur, sauf congé donné par l'une des parties dans les formes et délais prévus par la loi.

## **ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux loués sont destinés exclusivement à un usage de bureaux pour l'exercice de l'activité de :

Conseil en systèmes et logiciels informatiques

Le Preneur ne pourra exercer aucune autre activité dans les locaux sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

## **ARTICLE 4 - LOYER PRINCIPAL**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48 000 €) HORS TAXES

Soit un loyer mensuel de QUATRE MILLE EUROS (4 000 €) HT.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque mois, par virement bancaire sur le compte indiqué par le Bailleur.

## **ARTICLE 5 - CHARGES ET IMPÔTS**

En sus du loyer principal, le Preneur paiera sa quote-part des charges et impôts, comprenant notamment :

- Charges de copropriété
- Taxe foncière
- Frais d'entretien des parties communes
- Chauffage et eau chaude

Le montant forfaitaire provisionnel est fixé à HUIT CENTS EUROS (800 €) par mois. Une régularisation annuelle sera effectuée sur justificatifs.

## **ARTICLE 6 - RÉVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Indice de référence à la date de signature : 119,50 (3ème trimestre 2021).

## **ARTICLE 7 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Le Preneur a versé au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de :

DOUZE MILLE EUROS (12 000 €)

Soit trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Ce dépôt sera restitué au Preneur dans un délai d'un (1) mois après restitution des locaux, déduction faite des sommes éventuellement dues au Bailleur.

## **ARTICLE 8 - TRAVAUX**

Les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil demeurent à la charge du Bailleur.

Les réparations d'entretien et les menues réparations sont à la charge du Preneur.

Le Preneur pourra effectuer des travaux d'aménagement intérieur avec l'accord écrit et préalable du Bailleur.

## **ARTICLE 9 - ASSURANCES**

Le Preneur s'engage à assurer les locaux loués contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, explosion) pour leur valeur de reconstruction.

Il remettra au Bailleur, chaque année, une attestation d'assurance en cours de validité.

#### **ARTICLE 10 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Le Preneur ne pourra ni céder tout ou partie de son droit au bail, ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

#### **ARTICLE 11 - RÉSILIATION**

Le Preneur pourra résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un préavis de six (6) mois donné par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

**ARTICLE 12 - ÉTAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire a été établi le 15 décembre 2021 entre les parties. Il est annexé au présent bail.

**ARTICLE 13 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

## **ARTICLE 14 - COMPÉTENCE**

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail relèvent de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Fait à Paris, en deux exemplaires originaux, le 20 décembre 2021

**Le Bailleur,**  
SCI RÉAUMUR IMMO  
Pierre DUVAL, Gérant

(Signature précédée de « Lu et approuvé »)

**Le Preneur,**  
TechConsult SAS  
Marc LEBLANC, Président

(Signature précédée de « Lu et approuvé »)