

BAIL COMMERCIAL

LES SOUSIGNES :

Monsieur CHARBONNEL Christophe domicilié :

29, avenue Joseph Combier -26250 LIVRON

D'UNE PART

Ci-après dénommée « *le Bailleur* »

A, par le présent, donné a bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, les locaux ci après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions, à :

SARL GRET IMMOBILIER
26250 LIVRON

D'AUTRE PART

Ci-après dénommé « *le Preneur* »

Ici présent et qui accepte les biens immobiliers ci-après désignés appartenant au bailleur.

DESIGNATION

Un tènement immobilier sis cadastré section numéro d'une superficie d'environ 73,5 m², comprenant notamment après travaux une pièce principale d'une superficie de 48 m², bureaux cloisonnés, salle de réunion, WC. Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoirs vus (avant travaux) et visités en vue des présentes.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement au domaine des services. Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus indiqué. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions visées aux articles L.145-47 à L.145-55 du code de commerce.

LC CE

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives à compter du 1 janvier 2011 à conditions que les travaux de mise à niveaux et mise en forme (cf pièce jointe en annexe) soient réalisés à cette date .

Il arrivera en conséquence à expiration le 31 décembre 2019.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le preneur aura, dans les formes et délai de l'article L.145-9 dudit du code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer des dispositions des articles L.145.18, L.145-21 et L.145-24 du même code.

En outre, le preneur qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité peut, s'il en justifie auprès du bailleur, donner congé à tout moment.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

1°) Etat des lieux : il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance, dont un exemplaire restera en possession de chaque partie.

2°) Entretien – Réparations : Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, ainsi que tous les travaux qui seraient prescrits par une autorité administrative en matière d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou autres et notamment toute mises aux normes inhérentes à l'activité exercée par le preneur.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté ; étant précisé que toutes les réparations, grosses ou menues, et même réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux seront à sa charges exclusive.

3°) Garnissement : Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises, en qualité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

4°) Informations : Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et les vacations seront à la charge du preneur.

5°) Changement de distribution : Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront

LE CC

exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit au paragraphe 4°) ci-dessus.

6°) Améliorations : Tous ces travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Toutefois, le bailleur se réserve la possibilité de demander la remise des lieux dans leur état original.

Les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le preneur ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du bailleur au départ du preneur.

7°) Travaux : Le preneur souffrira l'exécution de toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques même de simple amélioration que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

8°) Jouissance des lieux : Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc. faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

9°) Exploitation du commerce : En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter ; aucun étalage ne sera fait en dehors des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autres qu'une enseigne, son nom et la nature du commerce, conformément à l'usage mais sous son entière responsabilité.

10°) Impôts et charges divers : Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnellement et en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il remboursera au bailleur u prorata de la surface louée, en même temps que chaque terme de loyer, des taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Il est expressément convenu entre les parties que la taxe foncière restera à la charge du preneur au prorata de la surface louée.

11°) Assurances : Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce ; il devra également contacter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

L.C CC

12°) Renonciation à tous recours : Le preneur s'interdit d'élever aucune réclamation quelconque contre le bailleur ainsi que lui demander aucune indemnité ni diminution du loyer et renonce à tous recours quelconques contre lui.

- Dans le cas de troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers n'invoquant pas des droits à eux conférés par le bailleur.
- En cas d'interruption ou défaut d'alimentation en eau, gaz ou électricité des locaux loués et ce, quelle que soit la cause de l'interruption (fait des administrations distributrices, travaux, gelées etc).
- Dans le cas où les dégâts seraient causés aux objets mobiliers, matériels ou marchandises existants dans les lieux loués ou par cas de force majeure, notamment par condensation ou par gelées, rupture d'un tuyau d'alimentation ou d'évacuation, inondations de toute nature, infiltration ou refoulement dans les caves, sans que cette énumération ait un caractère limitatif.
- Dans le cas de vols ou de cambriolages commis chez le preneur ou dans les parties communes de l'immeuble.

13°) Cession - Sous location : Le preneur ne pourra, dans aucun des cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires ou sous-locataires successifs occupants ou non les lieux loués.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera remise, sans frais pour lui.

14°) Visite des lieux : Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le bailleur le jugera propos.

15°) Remise des clefs : Il rendra les clefs dans les locaux le jour où se finira le bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les causes et conditions du bail.

16°) : Si par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

17°) : Aucun fait de tolérance de la part du bailleur qu'elle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usagers, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

L.C CC

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté à maintenir le bail moyennant une diminution du loyer.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE EUROS (12000) euros TTC, soit 1000 euros TTC par mois, auquel s'ajoutent les charges pour un montant annuel de euros.

Lequel loyer sera payé mensuellement entre les mains du bailleur, à son domicile ou en tout autre endroit indiqué par lui, au plus tard le 5 de chaque mois par virement automatique.

CHARGES TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer ci-dessus, le preneur supportera au prorata de la surface louée, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des locataires.

Seront aussi à la charge du preneur au prorata de la surface louée toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et, notamment, celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le preneur remboursera au bailleur, lors de chaque terme, les sommes engagées par ce dernier au titre des charges, prestations et fournitures diverses, dans les conditions ci-dessus visées.

DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de CINQ MILLE (5000) euros.

Versé ce jour par ch CF n° 7845393.
Cette somme est remise au bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil ; elle restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail, en garantie de l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur.

De convention expresse entre les parties, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Il est expressément convenu que la somme versée à titre du dépôt de garantie ne sera pas révisée en cas de variation du loyer.

LG

DROIT AU BAIL

Le montant du droit au bail est de CINQ MILLE EUROS (5000).
Le preneur s'acquittera de cette somme le jour de la signature du présent contrat .

Reçu 2 x 2500€
Pr ch CE n° 0000365
n° 0000066

REVISION ANNUELLE DU LOYER
CLAUSE D'INDEXATION

Il est expressément convenu que le loyer variera automatiquement sans que le bailleur (ou le preneur) n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice du coût de la construction publié par L'INSEE.

Le cours de cet indice au premier trimestre de l'année 2010 est de 1508 , étant pris pour base, Le nouveau loyer au 1^{er} janvier de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur x indice INSEE du 3^{ème} trimestre de l'année
Indice INSEE du 3^{ème} trimestre de l'année précédente.

Si au 1^{er} janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un ajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par L'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigne à la requête de la partie la plus grande diligence par Monsieur le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice ainsi déterminé et choisi par l'expert entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le bailleur déclare que la cause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus indiqué.

LE 

FRAIS

Tout les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige expressément.

ENREGISTREMENT

Le présent acte ne sera pas soumis à la formalité d'enregistrement.

REGIME FISCAL DU BAIL

Pour le cas où le bailleur deviendrait redevable de la T.V.A., soit à titre obligatoire, soit en raison d'une quelconque option qu'il aurait exercée ou encore pour toute autre cause, le montant du loyer ci-dessus convenu sera majoré de ladite taxe. Cet article est sans valeur puisque les loyers sont déjà en TTC.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en leur siège ou domicile respectif.

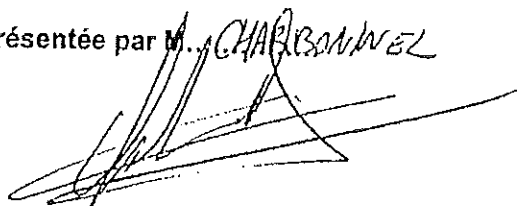
Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

A
LE

Livron
13 novembre 2010

LE BAILLEUR

Représentée par M. CHARBONNIER



LE PRENEUR

