

Contrat de bail commercial

Présentation des Parties

Le présent contrat de bail commercial est conclu entre les soussignés :

D'une part,

La société civile immobilière [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

RCS BORDEAUX: [REDACTED]

Représentée par [REDACTED] en sa qualité de représentant légal de la société.

Ci-après dénommé (e) le bailleur

Et

D'autre part,

La société **OPTIQUE CINQUIN**,
SARL, sis CENTRE COMMERCIAL MONTESQUIEU, MERIGNAC (33700).
06 82 59 40 01
RCS BORDEAUX: n° EN COURS DE CREATION

Représentée par [REDACTED] en sa qualité de représentant légal de la société.

Ci-après dénommé (e) le preneur

La [REDACTED] sont dénommées
ci-après « les Parties ».

Clause 1 : Désignation des locaux

Par le présent contrat, le bailleur donne à bail au preneur les locaux désignés ci-dessous.

Immeuble : UN LOCAL COMMERCIAL MERIGNAC (33700), 175 AVENUE DE MONTESQUIEU, CENTRE COMMERCIAL MONTESQUIEU,

Locaux loués : UN LOCAL COMMERCIAL DE 40M² (QUARANTE METRES CARRES) AVEC VITRINES FACE A L'AVENUE PASTEUR, LOT N°26.

Les Parties conviennent qu'il n'est pas nécessaire de désigner plus amplement les locaux pris à bail puisque le preneur déclare les connaître parfaitement.

Clause 2 : Destination des locaux

Le preneur s'engage à occuper lui-même les locaux loués.

Le preneur s'engage également à occuper paisiblement les locaux, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et à y exercer exclusivement l'activité de D'OPTICIEN LUNETIER.

Si l'activité du preneur nécessite des autorisations administratives, le preneur sera responsable de l'obtention de ces autorisations et se conformera pendant toute la durée du bail aux injonctions éventuelles de l'autorité administrative, sans que la responsabilité du bailleur puisse être recherchée.

Clause 3 : Durée du contrat

Le présent bail commercial est conclu pour une durée de 9 ans à compter de sa date d'effet précisée ci-dessous :

le 1^{ER} octobre 2014 (PREMIER OCTOBRE DE L'AN DEUX MILLE QUATORZE)

Le preneur pourra donner congé à chaque période triennale (tous les trois ans), en respectant un préavis de 6 mois.

Clause 4 : Loyer

Le loyer annuel, hors taxes et hors charges, est fixé à :

8887,10 €

HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET DIX CENTIMES.

Le loyer annuel est fractionné sur 12 mois par 12 loyers mensuels de 740,60 € (SEPT CENT QUARANTE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES).

Le loyer mensuel est payable d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Le premier paiement mensuel aura lieu le jour de la date d'effet du présent bail, à savoir le 1^{er} mai 2014.

Le bailleur entend percevoir un loyer net de tous frais et charges.

Clause 5 : Charges

Le preneur devra s'acquitter auprès du bailleur de sa quote-part des charges et prestations de toute nature, de tous les impôts, toutes taxes afférentes à l'immeuble, présents et futurs, y compris la quote-part des travaux relatifs aux parties communes et aux équipements communs, et aux honoraires de gestion.

La quote-part de charges est calculée au prorata des tantièmes de copropriété loués au preneur.

Les charges seront réglées par le preneur par des acomptes mensuels de 111,30 € (CENT ONZE EUROS ET TRENTE CENTIMES) versés sur 12 mois dans les mêmes conditions que les termes de loyers.

Clause 6 : Fiscalité

Le présent bail est soumis au régime de la TVA (taxe sur la valeur ajoutée).

Clause 7 : Indexation

Le montant du loyer annuel de base sera réévalué proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

La réévaluation du loyer annuel interviendra chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au même trimestre de l'année suivante.

L'indice dit d'indexation devient l'indice de base pour la révision suivante du loyer.

L'indexation du loyer s'applique de plein droit, sans notification préalable au preneur.

En cas de disparition de l'indice du coût de la construction au cours de la durée du présent contrat, il sera alors fait application de l'indice le plus voisin existant.

L'indice INSEE des loyers commerciaux base 100 du 4^{ème} trimestre 2013, soit 108,46.

Clause 8 : Dépôt de garantie

Le preneur s'acquitte auprès du bailleur du versement d'un dépôt de garantie de 740,60 € (SEPT CENT QUARANTE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES), une somme correspondant à 1 mois de loyer en principal hors taxes.

740,60 €

SEPT CENT QUARANTE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES.

Le bailleur donne quittance au preneur du versement de ce dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursé au preneur en fin de location, après déménagement et remise des clés, justification du paiement des impôts et exécution des réparations à sa charge.

En cas de non paiement des impôts, de détérioration du bien du fait du preneur, ou de tout autre frais imputable au preneur, la restitution du dépôt de garantie sera diminuée de toutes les sommes dues au bailleur par le preneur, à quelque titre que ce soit.

Lors de la réévaluation du loyer, le dépôt de garantie sera toujours égal à sa valeur initiale.

Clause 9 : Clause Pénale

Dans l'hypothèse du non paiement à leur échéance des sommes dues au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et accessoires, le bailleur notifiera, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise en mains propres contre décharge, dans un délai de 10 jours, au preneur une demande de paiement des sommes dues.

Le montant des sommes dues sera, après expiration d'un délai de trois jours à compter de la réception de la lettre recommandée ou de la lettre remise en mains propres, majoré de 5 % à titre de dommages et intérêts, et, ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

La clause pénale s'applique de plein droit, à expiration du délai susvisé, sans notification préalable au preneur.

Clause 10 : Entrée en jouissance

Le preneur devra prendre possession des locaux au plus tard 4 mois après la date d'effet du bail.

A défaut, le bail sera réputé n'avoir jamais existé et le bailleur pourra relouer les locaux sans aucune mise en demeure ou notification préalable.

Le dépôt de garantie restera acquis au bailleur, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

Clause 11 : Etat des lieux et occupation

Le preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble et au règlement de copropriété, s'il en existe un.

Le preneur devra, à tout moment, garnir les locaux loués de meubles et matériels d'une valeur suffisante pour pouvoir répondre au paiement du loyer et de ses accessoires.

Lors de la prise de possession des locaux par le preneur, il sera réalisé un état des lieux d'entrée.

Le preneur devra entretenir les locaux loués pendant toute la durée de la location et les rendre en fin de bail en bon état.

Le preneur sera tenu de réaliser, avant sa sortie, toutes les réparations à sa charge.

L'état des lieux de sortie sera vérifié de façon contradictoire, dans les trois jours suivant la sortie et le déménagement du preneur.

Clause 12 : Sous-location et cession

Le preneur s'engage à occuper personnellement les locaux loués.

Le preneur ne peut ni sous louer, ni prêter à des tiers tout ou partie des locaux loués, sous quelque forme que ce soit et, ce, même à titre gratuit et temporaire.

Le preneur ne peut domicilier une personne physique ou morale dans les locaux, sans le consentement expresse du bailleur.

Le preneur ne peut pas céder son droit au bail.

Clause 13 : Assurances et responsabilité

Le bailleur fera garantir les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de bailleur.

Le bailleur assurera l'ensemble immobilier en valeur « de reconstruction à neuf », contre les risques d'incendie, d'explosion, de tempête, d'ouragans, de cyclones, dégâts des eaux, de chute d'appareils, de navigation aérienne sans que cette énumération soit exhaustive et limitative, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables.

Cette assurance doit être maintenue pendant toute la durée du bail.

Le preneur, lui, sera responsable de tous les dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux occupés, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et à tous objets lui appartenant ou dont il est détenteur.

Le preneur assurera les risques liés à son activité et à l'exploitation des locaux loués auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables.

Le preneur déclarera immédiatement à son assureur, et au bailleur, tout sinistre, peu important son importance ou les dégâts apparents.

Le preneur devra justifier de la souscription des assurances liées à son activité, dans le mois qui suit son entrée en jouissance dans les lieux.

Le bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers, le preneur doit assurer par lui-même le gardiennage des lieux loués.

Le preneur est responsable de toutes les réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, ou les tiers en raison notamment d'une utilisation des locaux par le preneur non conforme à leur destination (bruits, odeurs...).

Clause 14 : Clause résolutoire

En cas de non paiement d'un avis d'échéance (loyer indemnité d'occupation, charges locatives, accessoires) à son terme exact, de l'inexécution de l'une des conditions du présent bail, de non respect du règlement général et de copropriété de l'immeuble, et un mois après un commandement de payer ou huit jours après une sommation d'exécuter, restés sans effet et contenant l'indication par le bailleur de sa volonté d'exercer la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit.

Cette résiliation s'applique sans préjudice de tous dépens ou dommages et intérêts.

Les frais de procédure ou de mesures conservatoires, ainsi que de notification, seront à la charge du preneur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance seront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

Clause 15 : Renouvellement du bail

A la date d'expiration du bail, à défaut de congé délivré par le bailleur au moins 6 mois à l'avance, le bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

En l'absence de congé du bailleur, le preneur informera par exploit d'huissier le bailleur de sa volonté de rester dans les lieux et de voir son bail renouvelé.

Cette information interviendra dans les 6 mois qui précèdent l'expiration du bail, ou à tout moment au cours de la tacite reconduction du bail.

Le bailleur répondra par exploit d'huissier au preneur dans les trois mois, à défaut de réponse le bail sera réputé renouvelé.

Clause 16 : Droit au maintien dans les lieux et indemnité d'éviction

Le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail commercial, dit droit au maintien dans les lieux, pour un loyer plafonné.

Si le bailleur refuse au preneur, pour des raisons légitimes, le renouvellement de son bail, le preneur percevra une indemnité d'éviction, sauf motif grave et légitime, après expiration du délai d'un mois suivant une mise en demeure du bailleur et la persistance durant ce mois du manquement grave du preneur.

Clause 17 : Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, les Parties font élection de domicile :

- le bailleur en son siège social,
- le preneur dans les locaux loués.

Clause 18 : Frais, enregistrement et taxes

Les frais du présent contrat, notamment les honoraires, droits de timbre, enregistrement ou toute autre taxe nouvelle complémentaire et tous droits et taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée du fait du présent contrat et de son enregistrement seront à la charge du preneur.

Fait à [lieu] le [date]

MERIGNAC, LE 01/10/2014

En [nombre] exemplaires. 1

Le bailleur

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]

Le preneur

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]

 EURL OPTIQUE CINQUIN
C.C. MONTESQUIEU
33700 MERIGNAC
[Redacted contact information]

Avenant au bail d'habitation signé le 1^{er} octobre 2014

[REDACTED],

ci-après
dénommé le Bailleur,

Et

EURL [REDACTED]

ci-après
dénommé le Locataire,

1° Préambule

En date du 1er octobre 2014, le Bailleur et le Locataire ont signé un bail, ayant pris effet le 1er octobre 2014 pour un bien en location situé C.C. MONTESQUIEU à MERIGNAC (33700). Etant donné que la société EURL OPTIQUE CINQUIN ne peut pas assumer le montant du loyer actuel (1000,00€ TTC), les parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit.

2° Modifications apportées au bail

Le bailleur lui a accordé un nouveau loyer de 650,00€ TTC à compter du 1er juillet 2016, soit quatre cent quatre-vingt-deux euros hors taxe (482,00€ HT) et cinquante-neuf euros et soixante-sept centimes d'euros de charges hors taxe (59,67€ HT) à partir de l'échéance d'juillet 2016 et ce pour toute la durée du bail et de ses d'éventuels renouvellements.

Les parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité et la validité ou la force probante du présent avenant.

Le Bailleur

[REDACTED]



Le Locataire

[REDACTED]



EURL OPTIQUE CINQUI
C.C. MONTESQUIEU
33700 MERIGNAC

[REDACTED]

Avenant au bail d'habitation signé le 1^{er} octobre 2014

[REDACTED]
ci-après

dénommé le Bailleur,

Et

EURL OPTIQUE CINQUIN, domicilié C.C. MONTESQUIEU à MERIGNAC (33700)

ci-après

dénommé le Locataire,

1° Préambule

En date du 1er octobre 2014, le Bailleur et le Locataire ont signé un bail, ayant pris effet le 1er octobre 2014 pour un bien en location situé C.C. MONTESQUIEU à MERIGNAC (33700). Etant donné que la société EURL OPTIQUE CINQUIN ne peut pas assumer le montant du loyer actuel (1000,00€ TTC), les parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit.

2° Modifications apportées au bail

Le bailleur lui a accordé un nouveau loyer de 650,00€ TTC à compter du 1er juillet 2016, soit quatre cent quatre-vingt-deux euros hors taxe (482,00€ HT) et cinquante-neuf euros et soixante-sept centimes d'euros de charges hors taxe (59,67€ HT) à partir de l'échéance d'juillet 2016 et ce pour toute la durée du bail et de ses d'éventuels renouvellements.

Les parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité et la validité ou la force probante du présent avenant.

Le Bailleur

[REDACTED]



Le Locataire

[REDACTED]



EURL OPTIQUE CINQUI
C.C. MONTESQUIEU
33700 MERIGNAC
05 56 97 59 15