

## BAIL COMMERCIAL

M  
[REDACTED]

[REDACTED]

D'UNE PART,

Et :

[REDACTED]

Ci-après dénommée "le preneur",

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT**

Le bailleur donne à bail à titre commercial, les locaux ci-dessous désignés, selon les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce.

### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX**

Les locaux à usage commercial sont situés à ST VIVIEN DU MEDOC (33590) 18 cours du docteur Jacques Noël et se composent d'un magasin de vente d'une surface d'environ 30 m<sup>2</sup>, d'un fournil entièrement rénové d'environ 20 m<sup>2</sup>, d'un laboratoire de pâtisserie entièrement rénové d'environ 15 m<sup>2</sup>.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le preneur déclare les connaître et les accepter.

T.T

DT-ST

## ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX

Le preneur pourra exercer dans les lieux loués toute activité artisanale ou commerciale de son choix à l'exception des établissements dangereux, insalubres ou bruyants.

## ARTICLE 4 - LOYER

### *1 - Montant du loyer*

Le loyer annuel est fixé en principal à la somme de **HUIT MILLE QUATRE CENTS (8.400) EUROS**, que le preneur s'oblige à payer d'avance entre les mains du bailleur, par mensualité de **SEPT CENT (700) EUROS**.

### *3 - Révision triennale du loyer*

Le loyer du présent bail pourra être révisé à l'expiration d'une première période triennale suivant la date d'entrée en jouissance, puis ultérieurement à l'expiration de chaque période triennale, suivant la dernière date de révision.

La demande devra être faite par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le loyer sera révisé en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE à moins que ne soit rapportée la preuve d'un changement notable de la destination des lieux ou des obligations réciproques des parties ou d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative; ou autre dérogation prévue par les statuts des baux commerciaux.

La valeur de l'indice de référence sera celle du dernier trimestre civil précédent celui de l'entrée en jouissance ou de la dernière révision.

L'indice servant de base à la révision sera celui du quatrième trimestre 2005, valeur 1332.

La valeur de l'indice de révision sera celle du trimestre civil précédent la date de la demande.

## ARTICLE 5 - DUREE

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006 jusqu'au 31 août 2015**.

Mais le preneur aura la faculté de le faire cesser à l'expiration de chacune des trois périodes triennales en prévenant le bailleur, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les mêmes formes et délais, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble loué ou d'exécuter des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

T.T D.T S.T

## **ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

### **1- Mise à disposition**

Le bailleur devra mettre les locaux à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du preneur concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

### **2- Frais de gros oeuvre**

Le bailleur devra assumer à ses frais toutes les grosses réparations et notamment celles relatives à la toiture et aux gros murs, sauf destruction de l'immeuble loué par un événement indépendant de la volonté du bailleur (incendie, vices de construction, alignement, insalubrité ou autre ...), et ce, sans indemnité pour le preneur, le présent bail étant alors résilié de plein droit.

### **3- Assurances**

Le bailleur devra assurer le local contre l'incendie et être couvert par une assurance "responsabilité civile" auprès d'une compagnie notoirement solvable.

## **ARTICLE 7- OBLIGATIONS DU PRENEUR**

### **1 - Exploitation et garnissement des locaux**

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de constructions, voirie, insalubrité, humidité, infiltration et toutes autres causes intéressent l'état des lieux.

Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre au paiement des loyers et de l'exécution des charges et des conditions du contrat.

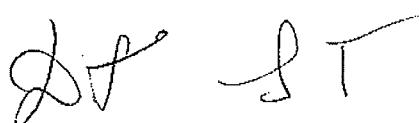
### **2 - Jouissance**

Le preneur devra obtenir toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Le preneur devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer quelque trouble que ce soit de jouissance par son fait ou celui des personnes qu'il emploiera à son service à peine de résiliation du présent bail après mise en demeure adressée par exploit d'huissier demeurée infructueuse un mois après.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle.

T.T



Il ne pourra rien faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable. Il lui appartiendra de prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

### 3 - entretien

Le preneur devra maintenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien.

A cette fin, il effectuera, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avéreraient nécessaires.

Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait d'un tiers, même si les réparations sont normalement à la charge du bailleur.

Il entretiendra les robinets d'eau en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque causes qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberies, serrureries et en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

En fin de bail, il rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Le preneur fera son affaire personnelle de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché de ce chef, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

### 4- Travaux

- Le preneur devra souffrir tous travaux que le bailleur jugerait nécessaires en cours de bail dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité; cependant, si les travaux durent plus de 40 jours, il pourra prétendre à une diminution du loyer. Cette diminution sera déterminée en fonction de la durée des travaux et de l'importance de la privation de jouissance.

- Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

- Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

- En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

### 5 - enseigne

Le preneur pourra, sous réserve de l'autorisation donnée par le bailleur, apposer une enseigne extérieure au-devant des locaux loués ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état et sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

T.T

DP

ST

## 6 - Changements - Embellissements

- Le preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans l'autorisation préalable expresse et écrite du bailleur.
- Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.
- Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le preneur resteront la propriété du bailleur en fin de bail, le tout sans indemnités.

En revanche, si le bailleur autorise les transformations ou améliorations, il devra payer au preneur lors de son départ, mais seulement en cas d'éviction ou de non renouvellement pour une cause non imputable au preneur, une indemnité :

- correspondant à la plus-value apportée au fonds et qui, faute d'accord des parties, sera fixée par un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, sur requête de la partie la plus diligente, par le président du Tribunal de grande instance de la situation des biens sus-désignés statuant en référé.

## 7 - Visite des locaux

Le preneur devra laisser visiter les locaux loués, par le bailleur ou son représentant, au moins une fois par an et au cours des six mois qui précèdent l'expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin en est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

## 8- Paiement

Le preneur devra payer le loyer, majoré le cas échéant du montant des charges, au plus tard le premier de chaque mois, au domicile du bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui, contre quittance.

## 9 -Construction

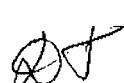
Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dans les honoraires seront à la charge du preneur.

## 10 - Contribution - Impôts et Taxes

Le preneur acquittera exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra en justifier au bailleur à toute réquisition;

Il remboursera au bailleur l'impôt foncier et généralement toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

TIT 



Enfin, il réglera sa consommation d'eau, d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires le cas échéant.

### 11- Assurances

Le preneur devra assurer les lieux loués, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins.

En cas de sinistre, il devra en informer le bailleur et la compagnie, dans un délai de CINQ jours.

A toute réquisition du bailleur, il devra justifier du paiement des primes et surprimes liées à la nature de son activité.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandonnements de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le preneur.

### 12- Responsabilité et recours

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas de vol, cambriolage, inondation, fuite d'eau et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit en dehors du bailleur.

## ARTICLE 8 - SANCTION DES OBLIGATIONS

### Résiliation

En cas de manquement par le preneur à l'une quelconque des obligations nées de ce contrat et, notamment, en cas de non-paiement de l'un des termes du loyer, le bailleur pourra le résilier un mois après un commandement de payer, adressé par acte extrajudiciaire, resté infructueux.

Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple Ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant appel ou opposition.

Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages et intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toutes circonstances, les juges du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

TIT

ST

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du présent contrat ne pourra jamais, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, être considérée comme une suppression ou une modification de ces clauses et conditions.

Au cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants du précédent, tant pour le paiement du principal des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, lesdits héritiers et représentants supporteront les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

### ARTICLE 9 - CIRCULATION DU CONTRAT

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Il pourra cependant céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du bailleur à un acquéreur de son fonds de commerce.

Le bailleur devra être informé quarante jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du preneur que des noms et références du Cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

En cas de cession, le preneur restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail ; un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, sauf si ce dernier a dûment été appelé et est intervenu à l'acte.

### ARTICLE 10 - EXTINCTION DU CONTRAT

#### 1 - Causes

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées telles que l'exercice de la faculté par le preneur de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des périodes triennales (sauf si le preneur a déclaré renoncer au droit de résiliation triennale prévu par l'article 3-1 du Décret du 30 Septembre 1953) ou la résiliation par le bailleur en cas de non-respect des clauses et conditions du contrat.

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du preneur qui fera valoir ses droits à la retraite ou son admission au bénéfice d'une pension d'invalidité et le notifiera selon les formes et délais prévus à l'article 5 du Décret précité.

#### 2 - Effets

En fin de contrat ou en cas de rupture, quelqu'en soit la cause, le preneur devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au bailleur le coût de la remise en état; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.

T T ST ST

Si le preneur refuse de quitter les locaux, il pourra y être contraint par Ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le preneur devra enlever enseigne et mobilier, après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes du loyer.

Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant l'expiration du bail; il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs.

Le preneur devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du preneur le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.

## ARTICLE 11 - RENOUVELLEMENT DU BAIL

### 1 - Conditions de renouvellement

A l'issue des neuf années d'exécution:

- si aucune des parties ne dénonce le contrat, celui-ci sera renouvelé par tacite reconduction;
- si le preneur veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au bailleur selon les formes et délais prévus aux articles 23 et suivants du Décret de 30 Septembre 1953.

### 2 - Fixation du nouveau loyer

Le montant du nouveau loyer sera fixé en application des règles légales énoncées aux articles précités.

## ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour tout litige concernant ce bail ou ses conséquences, le Tribunal de Grande Instance du lieu des locaux loués est déclaré compétent.

## ARTICLE 13 - FRAIS - ENREGISTREMENT

De convention expresse entre les parties, le preneur prendra en charge les frais des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

## ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de ce contrat, le bailleur élit domicile en son domicile et le preneur dans les locaux loués.

TIT/TST

Fait à QUEYRAC,

L'an deux mille six  
Le 30 août 2006

En deux exemplaires

Bailleur



Bailleur



Preneur

