

2053 1

1

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT
Les(neuf) et dix-sept Juillet.

Maître Jean-Luc TRIQUET, soussigné, notaire associé
de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un
office notarial à BORDEAUX 1 rue Esprit des Lois,

A reçu le présent contrat contenant :

BAIL COMMERCIAL

Dans le cadre des dispositions du décret n° 53-960
du 30 Septembre 1953 et des textes qui l'ont modifié par
la suite.

FAR :

Dont l'original demeurera ci-joint et annexé aux
présentes après mention.

Ci-après dénommé sous le vocable "le bailleur".

LEQUEL a par ces présentes, donné à bail à loyer, à
titre commercial,

AU PROFIT DE :

société par actions

JVR

501 1

[REDACTED]

ci-après dénommée sous le vocable "le preneur".

Les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Un immeuble sis à BEGLES (Gironde) 19 cours
Victor Hugo, élevé partie sur cave, partie sur terre
plain, d'un rez-de-chaussée, comprenant : au
rez-de-chaussée, un magasin de 107 mètres carrés environ
; à l'étage, quatre pièces à usage de réserve.

314

Sud 1

3

Le tout cadastré Section AB numéro 345 pour une contenance de 01 a 38 ca.

Ainsi que ces locaux existent dans leur état actuel, avec toutes leurs dépendances, sans réserve, le preneur déclarant bien les connaître et n'en vouloir une plus ample désignation, les ayant vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er Juillet 1997 pour se terminer le 30 Juin 2006, sauf la faculté de donner congé à l'issue d'une période triennale, réservée au preneur et au bailleur, par application et suivant les conditions du décret sus-visé modifié et sauf les facultés de résiliation prévues par les textes en vigueur dérogeant au droit commun.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au preneur à l'exploitation de toutes activités se rattachant à un caractère alimentaire, et plus particulièrement l'exploitation d'une supérette sous l'enseigne "Petit Casino", en se conformant aux prescriptions de ville et de police ainsi qu'il sera dit ci-après.

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

Conformément aux dispositions des articles 34 et suivants du décret du 30 Septembre 1953 modifié, le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions

Jr

Sot

1

suyvantes :

I - CONCERNANT LE PRENEUR :

Etat des lieux :

Il prendra les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux sera dressé dans les huit jours des présentes, par en présence des preneur et bailleur, et au frais du preneur. A défaut le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en bon état, sans que postérieurement il puisse établir la preuve contraire.

Entretien et réparation :

Il entretiendra les biens 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 locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

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 constamment être maintenu en bon état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins une fois tous les dix ans.

Il est précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devanture, vitrine, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, portes et fenêtres de la boutique seront à sa charge exclusive.

Travaux de mise en conformité par obligation administrative :

Par dérogation aux articles 1719-2° et 1720 du Code civil, tous travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux en vue d'exploiter le fonds de commerce précisé sous le titre "destination des lieux" avec les textes législatifs ou réglementaires actuels et futurs, seront à la charge du preneur exclusivement.

179

SM /

Garnissement :

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués, d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations - Travaux - Aménagements :

La société preneuse pourra apposer sur les vitrines, murailles et toutes parties de façades tant extérieures, qu'intérieures, auxquelles lui donne droit le présent bail, toutes inscriptions, peintures, enseignes, panneaux d'affichages, réclames, motifs publicitaires, stores bannes, qu'elle jugera utiles.

Elle pourra aussi faire dans les locaux loués, à ses frais exclusifs, toutes transformations ou modifications qu'elle jugera utiles, et dans les gros murs, y compris ceux de façades, aussi bien intérieurs qu'extérieurs, tous aménagements, percements, agrandissements d'ouvertures ou autres, à la seule condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Quand elle cessera d'occuper les locaux loués, elle pourra éventuellement enlever son matériel de toutes sortes, même cloué et fiché aux murs, sans être tenue à l'expiration du bail de remettre les lieux dans leur état primitif.

Le bailleur déclare à cet effet que le local commercial objet du présent bail n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Toutefois, tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient fait par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Travaux :

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les 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

J98

Sot 1

le cours du bail dans les locaux loués, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, 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.

Jouissance des lieux :

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

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 ; la boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Impôts et charges diverses :

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel, marchandises.

Il remboursera au bailleur en même temps que chaque terme de loyer, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout s'il y a lieu, la taxe de balayage et généralement toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

Il paiera sa consommation d'eau et d'électricité ainsi que la location des compteurs.

Assurance :

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel,

794

SM

1

le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter 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.

Changement d'état :

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans les trois mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Cession - sous-location :

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, et ce sous peine de nullité des cessions et sous locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Toutefois, le preneur pourra céder son bail ou sous-louer tout ou partie des locaux objet du présent bail, sans l'accord préalable du bailleur, et indépendamment de son fonds, à toute personne de son choix pour l'exercice de toute activité à caractère alimentaire.

Enfin, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir à une cession du bail à son successeur dans son commerce, ou une sous-location totale au locataire du fonds de commerce, en cas de mise en gérance libre dudit fonds.

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 et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux pendant la durée du présent bail.

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 ; elle devra être réalisée par écrit et une copie sera remise au bailleur sans frais pour lui.

JK

SGA

Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, en prévenant toutefois le siège social de la Société CASINO une semaine à l'avance. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront, quatre heures par jour ouvrable de 13 heure à 17 heures.

Remise des clefs :

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement, si celui-ci le précédait, 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 propriétaire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Démolition de l'immeuble :

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

Tolérance de la part du bailleur :

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle 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 usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

II - CONCERNANT LE BAILLEUR :Clos et Couvert :

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts, suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Responsabilité :

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur,

77a

501

celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

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...

Au cas de destruction par suite d'incendie ou de tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, il y aura application de l'article 1722 du Code civil.

LOIS ET USAGES

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

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de SOIXANTE DOUZE MILLE FRANCS (72.000,00 F).

Ce loyer périodique sera réglé par trimestre échus, *par trimestre et d'avance*

Le preneur s'oblige à payer ce loyer au domicile du bailleur et sur sa seule quittance.

Le premier paiement aura lieu le ~~1er Octobre 1997~~ *1er Octobre 1997* ~~avant le 1er~~ *avant le 1er* ~~juillet 1997~~ *juillet 1997* ~~révisé~~ *révisé*

Le bailleur opte pour le régime de l'assujettissement volontaire de la TVA sur les loyers perçus.

Le bailleur reconnaît avoir été informé qu'une déclaration d'existence dans les 15 Jours du début de la location soumise à la T.V.A., doit être faite aux services fiscaux et qu'il sera alors astreint à une déclaration mensuelle ou trimestrielle.

En conséquence, le loyer, ses accessoires et les charges s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée : le PRENEUR s'engage par conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers, et accessoires,

TJQ

SM

10

le montant de la T.V.A. au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail, ou rendait exigible un impôt, une taxe ou une contribution quelconque, le PRENEUR devra en supporter la charge et le paiement en sus du loyer.

REVISION TRIENNALE DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé, sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par la législation en vigueur.

Toutefois, pour permettre la fixation rapide du nouveau loyer, les parties conviennent de prendre comme base l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. pour le quatrième trimestre 1996, qui est de 1046.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter faits à personnes ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, restés 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 exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

SOLIDARITE INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toute personne tenue au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

dyk

SOT

11

DECLARATIONS FISCALES

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10 de la loi n° 69-1168 du 26 Décembre 1969.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le bailleur, en l'étude du notaire soussigné,
- le preneur, au lieu de son siège social, à SAINT ETIENNE (42008) 24 rue de la Montat.

La juridiction compétente sera celle du lieu d'exploitation ci-dessus désigné.

FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur, seront à la charge du Preneur.

DONT ACTE SUR ONZE PAGES

Fait et passé à la date indiquée en tête des présentes.

A BORDEAUX (Gironde), en l'Etude du notaire soussigné

Et après lecture faite les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- barres tirées dans les blancs :
- lignes entières rayées nulles :
- mots rayés nuls : 11
- chiffres dans les nombres nuls :
- renvois :

