

BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

[Redacted signature block]

Ci-après dénommés « LE BAILLEUR »

D'une part

ET

[Redacted signature block]

D'autre part

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

Préambule

La [Redacted] est propriétaire du local commercial sis 21 rue de l'Ail à 67000 STRASBOURG. Celui est exploité depuis 2013, par la [Redacted]

En dernier lieu, le bail commercial a été renouvelé selon acte du 1^{er} Avril 2016.

Pour sa part, la Société [Redacted], selon acte de vente du 30 novembre 2017, fait l'acquisition du droit au bail exploité par la [Redacted]

[Redacted] et le preneur se sont rapprochés aux fins de signature d'un nouveau bail commercial qui rentrera en vigueur à la date de cession du droit avec effet au 1^{er} décembre 2017 une période de 9 ans.

Le Preneur entend entreprendre des travaux de rénovations pendant plusieurs mois, selon protocole d'accord ci-joint : Les parties conviennent de joindre aux présentes une fois les travaux réalisés l'ensemble des documents devant être joints aux baux commerciaux : plans, diagnostics, état des lieux...

Le présent bail commercial fait suite, annule et remplace tous les autres baux et avenants précédemment convenus sur ce local commercial.

Les parties conviennent de signer le futur bail aux conditions particulières et générales suivantes :

[Handwritten signatures and initials]

1/ Conditions Particulières

1.1/ DESIGNATION DES LOCAUX

Le local commercial immobilier donné à bail est situé 21 rue de l'ail 67000 Strasbourg, comprenant un espace commercial au rez de chaussé et au sous-sol, selon plans d'architecte désignant le local futur annexés aux présentes.

Les parties conviennent d'établir un plan de géomètre une fois les travaux réalisés, ainsi que les différents diagnostics et autres états des lieux.

Le bailleur autorise le preneur à utiliser à des fins d'extraction de hottes, ventilation, VMC, climatisations... le conduit de cheminée situé à l'arrière du lot actuel 19 du sous-sol et du lot actuel n°1, ayant sa sortie en toiture.

1.2/ DUREE

Le bail sera conclu pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, commençant à courir le 1^{er} décembre 2017 pour se terminer le 30 Novembre 2026.

1.3/ LOYER et CHARGES

Le bail stipulera expressément un loyer de 2.000 € (non soumis à la TVA) payable, chaque mois, avant le 5.

Les parties conviennent d'un loyer minoré pendant une période de 10 mois, à savoir un loyer de 1000 € à compter de l'entrée en vigueur du présent bail et ce en raison des travaux réalisés. A compter du 11ème mois le loyer convenu de 2000 € sera dû.

Le bail stipulera une revalorisation annuelle, à la date anniversaire, en fonction de l'indice ICL. La période de minoration du loyer ne sera pas prise en considération, la réévaluation intervenant dès la première année.

L'avance sur charges sera de 120 € par mois.

Jusqu'à la mise en service de compteurs d'eau privatifs que la Sàrl NONA s'engage à installer, seront facturés 30 % des factures d'eau de la copropriété.



1.4/ DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent de ne pas prévoir de dépôt de garantie.

1.5/ CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le preneur fera son affaire de la gestion de ses poubelles pour ses propres déchets.

Le preneur s'engage à souscrire un abonnement de traitement contre les rongeurs et blattes pour l'ensemble du rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble.

Le preneur s'engage, dans le cadre de son exploitation commerciale, à limiter les nuisances sonores : climatisation, extracteur, musique...en mettant tous les moyens en œuvre pour en limiter les nuisances efficacement.

Le preneur s'engage, dans le cadre de son exploitation commerciale, à assurer la tranquillité du voisinage et de la copropriété, s'assurant que la clientèle ne provoque ni de désordres, ni de nuisances sonores aux abords de l'établissement. Il garantira le bailleur de tous recours à ce sujet.

Le preneur s'engage, en cas de mise en place de climatisation, VMC, extracteur de fumée à garantir l'absence de nuisances sonore et odorantes, tant pour la copropriété que pour le voisinage. En tout état de cause, le preneur garantira le bailleur de tous recours à ce sujet.

Le preneur s'engage à ne pas encombrer les parties communes : interdiction d'entreposer les vélos des clients et des salariés dans les parties communes, de même pour le mobilier extérieur. L'entreposage de marchandises dans les parties communes est formellement interdit.

Le preneur s'engage à maintenir le local poubelle dans un état de salubrité normal.

1.6/ DESTINATION

En contrepartie [REDACTED] concède de procéder à la déspecialisation du fonds, en autorisant l'exploitation dans les locaux commerciaux **d'un restaurant- bar à vin, avec restauration sur place, dans la limite d'un horaire maximum de 2h du matin du dimanche au mercredi et de 3 h du matin du jeudi au samedi.**

L'exploitation exclusive d'un fonds de commerce alimentaire demeure interdite (restaurant, boucherie, charcuterie, doner-kebab.....), de même que tout établissement servant uniquement de l'alcool (bar, discothèque...).

2/Conditions Générales

2.1/ OBJET et DESIGNATION DES LOCAUX

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés :

Local commercial situé 21 rue de l'ail à 67000 Strasbourg au Rez de chaussée de l'immeuble et au sous-sol.

Telles que définies aux conditions particulières.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout unique et indivisible.

Le preneur déclare bien les connaître pour les avoir visités.

2.2/ DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de neuf années entières et consécutives à compter de la date stipulée aux conditions particulières.

Sauf la faculté réservée au preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, conformément à l'article 3-1 alinéa 1^{er} du décret du 30 septembre 1953 modifié, et sauf la faculté réservée au bailleur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par application et suivant les conditions de l'article 3-1 alinéa 3^{ème} du décret du 30 septembre 1953 modifié, et sauf les facultés de résiliation prévues par les textes en vigueur dérogeant au droit commun de ce décret.

2.3/ DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués devront être consacrés par le preneur pour l'exercice de l'activité définie aux conditions particulières.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité qu'une activité commerciale.

2.4/ CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit que le preneur s'oblige à exécuter.

Le preneur prendra les biens présentement loués dans l'état où ils se trouvent à l'entrée en jouissance, conformément à la désignation ci-dessus.

2.5/ JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur jouira des locaux loués en bon père de famille.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et pendant toute la durée du bail, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables, tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il fera en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction même prolongée des services collectifs, tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc...

2.6/ MISE EN CONFORMITE – SECURITE

Tous les travaux exigés pour la mise en conformité de l'immeuble, compte-tenu de l'utilisation à usage de commerce et notamment tous travaux prescrits par toute Autorité Administrative, Commission de Sécurité, ou tous travaux nécessités par l'existence de lois nouvelles, seront exclusivement à la charge du preneur qui s'y oblige, qui ne pourra demander la réalisation d'aucun travaux pour la continuation de son exploitation au bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle du respect des dispositions de la Loi relative à l'égalité des droits et de chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui impose des installations accessibles à tous pour les établissements recevant du public.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a stylized 'S', a cursive 'C', and several other marks.

2.7/ FORMALITES ADMINISTRATIVES

Le preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires de manière que le bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations, ou en cas de fermeture administrative.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge tous les travaux, aménagements, installations qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, y compris pour des travaux dont la réglementation prévoirait la prise en charge par le bailleur.

2.8/ ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, les réparations de toute nature, à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du bailleur, qui s'y oblige.

De même, le preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir plus généralement les abords du bâtiment et les parties communes utilisés pour l'exploitation commerciale.

Le preneur 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.

Plus généralement, toutes les autres réparations seront à la charge du preneur, qui s'y oblige, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou les vices cachés ou encore en cas fortuit ou de force majeure.

De manière à conserver au bien loué sa valeur, dont l'utilisation commerciale est l'une des composantes, le preneur devra veiller à ce que les lieux loués fassent l'objet pendant tout le cours du bail, d'une exploitation effective, régulière et continue, le commerce devra être constamment ouvert, sauf fermetures d'usage.



2.9/ VISITE DES LIEUX

En cours de bail, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant, son architecte ou tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans ses lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives.

Le preneur devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers mandatés par le bailleur en vue d'effectuer des travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux pendant les horaires d'ouverture du magasin et pendant les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser également visiter les lieux loués pendant les six mois précédant la date d'expiration du bail, dans les mêmes conditions susvisées, si le bailleur envisage la relocation du local.

Il est convenu entre les parties que toutes les visites ci-dessus devront se faire sur rendez-vous, aux heures de fermeture du magasin.

2.10/ DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES CONSTRUCTIONS

Si les constructions viennent à être détruites ou endommagées en tout ou partie par suite d'incendie ou même par cas fortuit ou de force majeure, le bailleur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble, ou à la reconstruction des parties détruites, ou à la remise en état des parties simplement endommagées, dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai d'un an, à compter du sinistre, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension des délais conformément aux dispositions du Code des Travaux Publics.

Si les constructions viennent à être détruites ou endommagées, par suite d'un sinistre rendant impossible l'utilisation par le preneur du bien loué conformément à la destination prévue ci-dessus et que la reconstruction ou la remise en état des lieux est impossible par suite de refus des autorisations administratives, indépendantes de la volonté du preneur, il sera fait application de l'article 1722 du Code Civil.

Toutefois, si la reconstruction est possible, le bailleur devra reconstruire l'immeuble dans un délai d'un an comme indiqué ci-dessus, et le bail sera maintenu pendant la période de reconstruction. Le loyer étant dû par le preneur, le bailleur s'engage en outre en tant que de besoin à renouveler le bail quelle que soit la période effective d'exploitation à la fin du bail pendant lequel le sinistre est intervenu.

Le preneur pourra toutefois toujours demander l'application de l'article 1722 du Code Civil.

2.11/ GARNISSEMENT

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

2.12/ TRANSFORMATION – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le preneur ne pourra faire -dans les lieux loués- aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du bailleur. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le preneur le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls.

Toutefois, pour l'installation du preneur, celui-ci pourra faire tous travaux d'installation, d'améliorations ou changement de distribution ou agencement, nécessaires à l'exercice de son activité, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux gros-œuvre de l'immeuble, sans avoir besoin de l'accord préalable du bailleur.

A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, aménagements, améliorations et embellissements effectués par le preneur deviendront, sans indemnité, la propriété du bailleur.

En tout état de cause, le preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur, sans l'accord écrit du bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

2.13/ AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité, sans que le bailleur puisse demander la remise en l'état primitif des locaux.

Toutefois, le bailleur pourra demander la remise en état primitif des locaux pour le cas où le preneur aurait réalisé des travaux sans l'accord du bailleur en contravention avec les clauses ci-dessus visées.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixées à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

2.14/ TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions et travaux quelconques, en cas de dégradation du fait de l'exploitation.

Le calendrier desdites réparations sera établi en accord avec le preneur, afin que son activité de commerce en soit perturbée le moins possible. Le bailleur s'oblige à faire toute diligence pour minimiser les désordres générés par les travaux visés ci-dessus.

Le preneur s'oblige à informer immédiatement, après qu'il en ait eu connaissance, le bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués dans les meilleurs délais et au plus tard dans les quarante-huit heures de la survenance du sinistre.

2.15/ UTILISATION DES LOCAUX LOUES

Le bien loué et les constructions qui y seront érigées devront être utilisés exclusivement à l'usage défini dans les conditions particulières.

Aucun tiers ne pourra tirer conséquence à son profit de cette limitation d'activité, laquelle constitue une convention strictement personnelle entre les parties et ne s'imposera qu'aux ayants cause de celles-ci et pour les biens concernés.

2.16/ INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Toutefois, le preneur pourra apposer sur la façade de l'immeuble toutes affiches, enseignes et autres supports publicitaires, conformément à l'usage. Il fera son affaire personnelle des autorisations administratives relatives aux enseignes et supports publicitaires.

- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.



2.17/ CESSION, SOUS-LOCATION et APPORT en SOCIETE

1. / Le preneur ne pourra en aucun cas, ni sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sauf dans le cadre d'une cession du bail à son successeur dans son activité ou son entreprise.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire des cessionnaires successifs pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail. En outre, toute cession 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 par acte sous seing privé, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

2. / Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Toute mise en location-gérance du fonds est également prohibée.

Le preneur peut toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location ou une mise en location gérance, par demande faite en lettre RAR.

2.18/ INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues 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.

Le bail est stipulé indivisible pour l'ensemble des locaux loués.

2.19/ CONTRIBUTION IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur devra acquitter exactement ses contributions personnelles, taxe locative, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement, et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur (sauf la taxe foncière restant à la charge du bailleur).... Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail et de son éventuel renouvellement, en sus du loyer ci-dessous stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées peuvent et pourront être assujettis.

Le locataire souscrira directement avec les services publics tous contrats pour la fourniture de ses fluides, de manière à ce qu'aucune somme ne soit réclamée au propriétaire.

2.20/ ASSURANCES

Le preneur 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 commerce.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre le recours des voisins, le bris de glaces, 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.

Il devra également souscrire une police couvrant sa responsabilité civile.

Le preneur s'oblige à remettre au bailleur une note de couverture émanant de ses assureurs, pour chacun des risques énoncés ci-dessus, à première demande du bailleur.

Il s'engage à avertir le bailleur de tout sinistre, quand bien même il n'en résulterait pour l'immeuble, aucun dégât apparent.

Le bailleur s'engage de son côté à assurer l'immeuble dans le cadre d'une police multirisques (valeur de construction à neuf), et à justifier de cette assurance par remise au preneur d'une note de couverture émanant de ses assureurs.

D'une manière générale, le bailleur et le preneur s'obligent réciproquement à se communiquer l'ensemble des polices d'assurance couvrant les lieux objet des présentes.

2.21/ CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement même partiel d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail visées tant dans les conditions générales que dans les conditions particulières, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement d'huissier ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu par lettre RAR, 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 rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

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

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.



En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayant droit jusqu'à la restitution effective sera égale, par jour de retard, à deux pour cent (2%) du montant du loyer mensuel Toutes Taxes Comprises augmentées de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droit et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

2.22/ OCCUPATION DES LIEUX APRES CESSATION OU RESILIATION

Au cas où, après cessation ou résiliation du présent bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur au jour convenu libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution des lieux, et exigible par journée échue sera égale au dernier loyer mensuel (au prorata du nombre de journées dépassant la date de restitution convenue), majoré de 50%. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

2.23/ LOYER

Le présent bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer fixé aux conditions particulières.

Le loyer est payable entre les mains du bailleur avant le 5 de chaque mois.

Une avance sur charges sera également versée par le preneur tous les mois, avant une régularisation en fin d'année.

A défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de loyer, le preneur sera tenu de plein droit et sans formalité, un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée AR restée sans effet, au paiement d'un intérêt de retard calculé sur la base d'un taux annuel égal en vigueur au jour de l'exigibilité du loyer majoré de trois points (3), à compter de ladite échéance, et sans préjudice de l'application par le bailleur de la clause résolutoire. L'intérêt s'entend hors taxes, toutes taxes en sus étant à la charge du preneur, et tout mois commencé étant considéré comme un mois entier pour le calcul de l'intérêt de retard.



2.24/ INDEXATION DU LOYER

Le loyer variera automatiquement, de plein droit et sans formalités, à l'expiration de chaque période annuelle proportionnellement aux variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC). L'indice de référence est celui du trimestre en cours au moment de la signature des présentes.

La variation de l'indice sera prise en considération uniquement en cas de hausse de l'indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause chaque année à la date anniversaire du bail; le loyer devra varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le preneur.

2.25/ DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent de ne pas stipuler de dépôt de garantie.

2.26/ OBLIGATIONS DU BAILLEUR EXONERATIONS DE RESPONSABILITES

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Il devra assumer à ses frais le coût de toutes les réparations prévues par l'article 606 du Code Civil uniquement, toutes autres réparations étant à la charge du preneur. Si de grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil deviennent nécessaires au cours du bail, le preneur sera tenu d'en informer le bailleur.

2.27/ DECLARATION SUR L'IDENTITE DES PARTIES

Les représentant du bailleur et du preneur déclarent que la forme, la dénomination et le siège de chacune des parties, l'état civil de la personne physique sont bien ceux indiqués en tête du présent acte.



2.28 /DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente location.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes.

Il déclare notamment :

- qu'il n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

2.29/ ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.



2.30/ ETAT DES LIEUX, DIAGNOSTICS TECHNIQUES, REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le preneur reconnaît avoir été destinataire des documents existants et annexés au bail signé avec la [REDACTED] le 1^{er} Avril 2016.

En raison des travaux de rénovations et d'agrandissement réalisés par le preneur, les documents actualisés seront joints au bail à l'issue des travaux et avant le commencement d'exploitation du local commercial.

Le bailleur s'engage à fournir : un état des lieux contradictoires, un état des risques naturels et technologiques, un diagnostic de performance énergétique, un constat de risque d'exposition au plomb et amiante.

2.31/ ETATS DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur reconnaît avoir été destinataire d'un décompte détaillé des charges, impôts et taxes liés au bail, ainsi que de leur répartition.

Le preneur reconnaît avoir été avisé qu'à ce jour aucun travaux n'a été voté ou prévu par la copropriété et/ou le bailleur pour les trois années à venir. Seule est prévue la mise en place d'une ouverture automatisée de la porte d'entrée de l'immeuble dont le coût sera supporté au prorata des copropriétaires.

Le preneur reconnaît avoir été avisé de l'absence de travaux réalisés à l'occasion des trois années précédentes.

Fait à Strasbourg en doubles exemplaires, le 1^{ER} Décembre 2017

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SSA
afrop

PJ / Plans d'architecte

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Uler
[Signature]

< cf M