

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ci-après dénommée : « LE BAILLEUR »

d'une part,

ET

ci-après dénommée : « LE PRENEUR »

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le CESSIONNAIRE pourra se substituer dans les droits et obligations des présentes, et avant la réalisation des conditions suspensives prévues ci-après, toute société de son choix en restant solidairement tenu avec la société substituée, de toutes les obligations résultant des présentes, jusqu'à la signature de l'acte de cession prévu ci-après.

Il est toutefois expressément convenu que la faculté de substitution ainsi réservée au CESSIONNAIRE ne pourra en aucun cas diminuer l'étendue des obligations et engagements envers le CEDANT, ni faire obstacle aux droits de ce dernier de poursuivre à l'encontre du CESSIONNAIRE la réalisation de la vente, dans les conditions prévues aux présentes.

d'autre part

Le BAILLEUR donne au PRENEUR à usage commercial un local sis 30, rue Lafaurie Monbadon à Bordeaux, Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un local commercial de 95 m² environ comprenant une vitrine donnant rue Lafaurie Monbadon et à l'arrière deux fenêtres donnant sur une cour, une porte de secours donnant sur les parties communes de l'immeuble.

LOI APPLICABLE

Le présent bail est consenti conformément aux dispositions du Décret du 30 septembre 1953 et de toutes les modifications subséquentes couramment nommé statut des baux commerciaux.

DUREE DU BAIL

Le bail est consenti pour une durée de NEUF ANS (9 ans) à compter du 16 février 2012 pour se terminer le 15 février 2021.

Le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale à condition de notifier sa décision au BAILLEUR, par exploit d'huissier au moins SIX MOIS à l'avance.

PRIX

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxe de douze mille quatre cent euros (12 400,00 €).

Le PRENEUR s'oblige à le payer trimestriellement et d'avance.

A ce loyer seront rajoutées :

- La Taxe à la valeur ajoutée
- L'impôt foncier afférent aux locaux
- La quote part d'ordures ménagères.

INDEXATION

Le montant du loyer sera révisé à la fin de chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'I.N.S.E.E.

Les révisions annuelles se feront par rapport aux indices concernant le même trimestre de l'année en cours de laquelle elles devront être appliquées soit celui du troisième trimestre 2011, 105.31 publié le 6 janvier 2012.

DEPOT DE GARANTIE

Il sera versé au BAILLEUR la somme de 2 066 € (Deux mille soixante six Euros) soit deux mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

TRAVAUX

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir faire de réclamation au BAILLEUR et fera à ses frais toutes réparations locatives et d'entretien. Seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du BAILLEUR.

Il pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du BAILLEUR ; sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distributions, des démolitions, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre, auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seraient à la charge du PRENEUR, l'accord préalable du BAILLEUR étant requis.

Le PRENEUR devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, toutes réparations ou aménagement que le BAILLEUR désirerait entreprendre dans l'immeuble, même s'ils doivent créer une gêne dans les parties communes, et les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil concernant les locaux loués, qu'elle qu'en soit la durée même au delà de 40 jours.

Tous travaux de conformité avec les règles qui pourraient être imposées par l'Administration, seront entièrement à la charge du PRENEUR.

Le percement du plafond est interdit (insonorisation avec l'étage).



RESPONSABILITE

Le PRENEUR prendra entièrement en charge les responsabilités civiles d'accident qui pourraient survenir dans les lieux loués, quelle qu'en soit la cause.

Il devra assurer contre tous les risques les lieux loués.

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR soit du fait de la destruction partielle de ses meubles ou objets, soit du fait de la privation de jouissance même en cas de perte partielle ou totale de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels. Il ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol ou de tout acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués.

UTILISATION DES LIEUX LOUES

Le bail est consenti pour un magasin de fabrication et vente de chocolat, pâtisserie et glace sans torréfaction et toutes activités sauf restauration, épicerie.

Le PRENEUR déclare que les lieux sont conformes à l'utilisation ci-dessus convenus, et décharge le BAILLEUR de tous travaux qui pourraient être nécessaires ou être exigés en cours de bail par l'administration ou à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, déclarant que le BAILLEUR a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet du bail, et renonçant à réclamer quoi que ce soit au titre de cette obligation de délivrance en cours de bail.

DESSERTES

Le PRENEUR souscrita tous abonnements pour l'électricité, l'eau, le gaz, taxe téléphonique.

Le PRENEUR supportera toutes les charges de ville et de police ainsi que toutes les impositions propres à son activité.

CLAUSE D'ACCESSION

L'ensemble des travaux qui pourraient être effectués par le PRENEUR accédera au propriétaire à la fin du présent bail s'il le juge bon et quelle qu'en soit la cause. Le BAILLEUR pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état antérieur, s'ils n'ont pas reçu l'accord préalable du propriétaire, sauf au PRENEUR à montrer que les travaux n'ont pas diminué la valeur locative.

CESSION DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra pas céder ou apporter le présent bail, sauf au successeur dans son commerce.

En ce cas, la cession ou l'apport devra être constaté par acte auquel le BAILLEUR sera appelé sous peine de nullité, un exemplaire de l'acte lui étant remis sans frais. Dans, tous les cas, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire jusqu'à expiration du bail en cours, pour toutes les obligations qui en résultent.

SOUS LOCATION

Le PRENEUR ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, même par voie de mise en gérance du fonds, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et s'engage à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée du présent bail.

Il ne pourra, par conséquent, sous-louer en totalité ou en parties les locaux loués, ou les prêter, même pour un court délai et même à titre gracieux.

CLAUSE RESOLUTOIRE

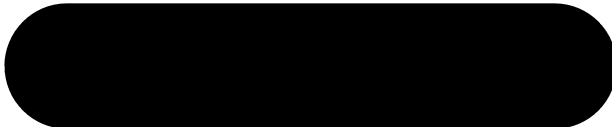
Toute infraction aux clauses du présent bail, tant en ce qui concerne le paiement du prix que pour les autres obligations entraînera un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou commandement de payer, la résolution de plein droit dudit bail et l'expulsion du PRENEUR par ordonnance de référé...

FRAIS

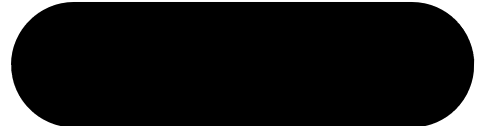
Les frais d'établissement du présent bail seront supportés par le PRENEUR.

Fait à Bordeaux
Le 11 Février 2012
En 3 exemplaires

lu et approuvé



(lu et approuvé)



(lu et approuvé)