

# BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L.145-1 & L.145-60 du Code de Commerce

Nicolas NAVARRI

15 rue Colbert 33000 Bordeaux  
Tel : 05.47.74.54.20 Fax : 00.56.00.07.09  
Case n°250

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Nom et prénoms, Société (1) M. IVADAN TURCADE Paul  
date et lieu de naissance, n° R.C. (1) m. le 14 Mai 1923 à Zalence  
adresse du domicile ou siège social 7 Rue Pivane Salin 33130 Bègles  
Nom du dirigeant, fonction et adresse (1) .....  
éventuellement représenté par (1) .....

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

*1/ Pour la S.A.R.L. Louis 3000*  
Nom et prénoms, Société (1) E. U. R. L. CASTAING Jean Charles  
date et lieu de naissance, n° R.C. (1) 13. Novem. l'ne 1974 à St Jean de S...  
adresse du domicile ou siège social .....  
Nom du dirigeant, fonction et adresse (1) .....  
éventuellement représenté par (1) .....

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE PRENEUR d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur donnant à loyer au preneur les locaux désignés ci-après, le preneur déclarant les biens connaître pour les avoir préalablement visités.

## DÉSIGNATION

boutique, atelier, bureau, appartement commercial (1) Entrepos., dont M. Castaing  
veut faire un établissement de "remise en forme"  
Consistance détaillée des locaux, des éléments d'équipement, des annexes et du logement le cas échéant loué en annexe : Actuellement vide, il est bien entendu  
que toute transformation du local par le preneur  
en vue de son installation doit nous être soumise  
et se trouver en conformité avec ces normes  
actuellement établies concernant un local devant  
recevoir du public de part entièrement à ses frais

## DESTINATION

Les locaux objet du présent bail sont réservés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ci-après :

Etablissement de "remise en forme et de soins"  
.....  
.....  
sans garantie d'exclusivité par le bailleur concernant les autres activités de l'immeuble.

(1) voir la mention inutile.

+5 photos de la Dutil 06

W O

12/06

# LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

Nicolas NAVARRI  
Avocat à la Cour  
15, rue Colbert 33000 Bordeaux  
Tel. : 05 47 74 54 20 Fax : 09 56 60 67 07  
Case n°250

## 1) DURÉE DU CONTRAT

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de NEUF ANNÉES entières et consécutives.  
Il est soumis aux dispositions statutaires définies aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce.  
Il ne peut être mis fin à la location que par l'effet d'un CONGÉ (cf § 2) ou de la CLAUSE RÉSOLUTOIRE du contrat (cf § 8).

## 2) CONGÉ

Qu'il émane du preneur ou du bailleur, le congé doit toujours être délivré par acte extrajudiciaire signifié par huissier au moins SIX MOIS à l'avance.

Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ou encore à tout moment s'il peut justifier d'un départ en retraite ou d'une admission à un régime d'invalidité.

Le bailleur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 & L.145-24 du Code de Commerce (construire, reconstruire, surélever ou restaurer l'immeuble). Il peut également donner congé en fin de bail en offrant de payer une indemnité d'éviction au preneur ou en justifiant d'un motif grave et légitime.

## 3) RÉVISION

Le bailleur et le preneur peuvent opter (cf CONDITIONS PARTICULIÈRES) pour l'un ou l'autre des deux régimes décrits ci-après :

### - RÉVISION TRIENNALE

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les trois ans, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.  
La révision n'intervient qu'à la demande expresse de l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire ou lettre R.A.R.

Sauf amélioration de plus de 10% des facteurs locaux de commercialité, la révision est calculée en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction sur douze trimestres.

OU

### - RÉVISION ANNUELLE

Les parties conviennent d'indexer automatiquement le loyer tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat.

La révision est calculée en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction sur quatre trimestres.

## 4) IMPÔTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voiries auxquelles les locataires sont usuellement tenus.

En outre le cas échéant suivant l'accord des parties, il remboursera au bailleur :

- la taxe sur les bureaux à PARIS et en ILE DE FRANCE (1)
- la part d'impôt foncier relative aux lieux loués (1)

## 5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur a notamment l'obligation de :

- a) de mettre les locaux à la disposition du preneur et les tenir clos et couverts.
- b) d'effectuer les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code Civil.
- c) de garantir au preneur une jouissance paisible.

## 6) OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur a notamment l'obligation de :

- a) payer le loyer et ses accessoires aux échéances convenues.
- b) prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée dans les lieux sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans le service de l'immeuble.
- c) garnir les locaux de meubles, appareils et marchandises (sauf s'il s'agit de bureaux) en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et ses accessoires.
- d) tenir les lieux exploités sans interruption.
- e) effectuer tous les travaux d'entretien et de réparation à l'exception de ceux visés par l'article 606 du Code Civil.
- f) faire son affaire de toutes les réclamations des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par son activité.
- g) faire son affaire de tous recours contre les voisins et les tiers, pour tous dégâts causés aux lieux loués ou troubles de jouissance, sans que le bailleur puisse être recherché.

h) ne faire aucun changement, démolition, percement, transformation, sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur ; tous embellissements restant en fin de bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux en leur état antérieur.

i) souscrire un contrat d'entretien des éléments d'équipement pouvant appartenir au bailleur (chauffage, ramonage, etc...) de manière à justifier d'une vérification au moins annuelle.

j) souscrire un contrat d'assurance couvrant tous les risques locaux, pour un montant équivalent à la valeur des locaux remis ou reconstruits à neuf, avec clause de renonciation expresse à tous recours contre le bailleur.

k) n'apposer aucune plaque, publicité ou enseigne sans l'autorisation du bailleur et, le cas échéant, de l'Administration.

## 7) CESSIONS & SOUS-LOCATIONS

Sauf convention expresse et particulière (cf chapitre CONVENTIONS PARTICULIÈRES), le preneur est tenu d'occuper les locaux personnellement sans pouvoir les prêter, ni les sous-louer en tout ou en partie, ni constituer un contrat de location-gérance.

La cession des droits locaux n'est permise qu'à un successeur exerçant le même commerce que le preneur, ce dernier restant garant pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers, des accessoires du loyer et l'exécution des obligations du bail.

## 8) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement à l'une quelconque des obligations du bail (non-paiement du loyer, des charges, défaut d'entretien des locaux, défaut d'assurance, etc...), le bail sera résilié de plein droit UN MOIS après un commandement de payer ou une sommation délivrée par huissier et resté sans effet.

Le commandement ou la sommation rappelleront la présente clause dont l'effet pourra être constaté, si bon semble au bailleur, par une simple ordonnance de référé autorisant l'expulsion nonobstant appel.

## 9) CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le preneur sera tenu d'une indemnité égale à dix pour cent des sommes dues, sans préjudice des frais de recouvrement et l'application de l'article 700 du Nouveau code de Procédure Civile.

En cas d'occupation des lieux après la résolution du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.

En cas de résiliation du bail aux torts du preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

## 10) DÉPÔT DE GARANTIE

Il est versé par le preneur un dépôt de garantie représentant TROIS MOIS ou SIX MOIS de loyer (cf CONDITIONS PARTICULIÈRES).

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts. Il sera remboursé en fin de bail au preneur déduction faite des réparations locales et autres sommes pouvant être dues pour quelque cause que ce soit.

## 11) ENREGISTREMENT

S'il est requis par l'une ou l'autre partie, l'enregistrement du bail est à la charge du preneur.

## 12) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'état des lieux sont à la charge exclusive du preneur.

## 13) CAUTIONNEMENT

S'il est requis par le bailleur pour garantir l'exécution des obligations du preneur, l'acte de caution doit obligatoirement être annexé au présent bail et comporter les mentions manuscrites suivantes :

- montant du loyer garanti
- conditions de révision du loyer garanti
- durée du cautionnement
- reproduction du texte "lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation."

## 14) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations du présent bail ainsi que pour toutes notifications, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

## DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de NEUF ANNÉES entières et consécutives commençant le 4 juillet 2006

se terminer le 30 juin 2015 sous réserve de prise de congé du Preneur pour

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement (1), ~~trimestriellement~~ (1).

D'avance (1), ~~à terme échu~~ (1).

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) Mille cent Euros  
1.100 Euros TTC PLUS LA T.V.A. (1) LA C.R.L. (1) et une provision sur charges

de (en toutes lettres) .....  
..... correspondant à la quote-part du preneur pour les charges d'entretien de l'immeuble ou au remboursement des charges de copropriété payées par le bailleur.

### Révision du loyer (cf. CONDITIONS GÉNÉRALES & 3)

La révision du loyer s'effectuera aux périodes ~~annuelles~~ semestrielles à la date anniversaire du bail par indexation automatique (1).

INDICE DE BASE :

### Dépôt de Garantie

Il est versé par le preneur la somme de (en toutes lettres) Deux mille deux cents Euros  
..... représentant ~~SIX~~ TROIS (1) mois de loyer.

### Clause Particulière

Remise des clés le 4 juillet 1 jour pour la rue des Etalles  
1/2 jour pour la rue de Cauzy  
1/2 jour pour garage  
Autorisation donnée pour démolition du  
grigo et du petit mur donnant accès au  
garage ainsi que de couvrir la partie  
blanchâtre sur la rue de Cauzy.

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une caution bancaire (1)
- un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance.

+ 5 <sup>clés(s)</sup> 305 en débuts  
RAYÉS NULS

..... mots  
..... lignes

FAIT A ..... LE .....  
en ..... originaux dont un pour  
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION.

(1) rayer la mention inutile.