

BAIL COMMERCIAL

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

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Noms et prénoms, Société (1) ... S. EUSSEROLAND

Date et lieu de naissance, n° R.C. (1) 8 Septembre 1941 à Saint ANDRE

Adresse du domicile ou siège social ... 7 Rue Maunier 97400 SAINT ANDRE

Nom du dirigeant, fonction et adresse (1)

éventuellement représenté par (1)

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE BAILLEUR

d'une part,

Noms et prénoms, Société (1) S. AUTRON P. NEUS BOURBON

Date et lieu de naissance, n° R.C. (1) 8 DECEMBRE de la République 6 Juin 2011

Adresse du domicile ou siège social 302, rue LACOARET 97400 SAINT ANDRE

Nom du dirigeant, fonction et adresse (1) Madame SAUTRON Yvette née J. A. M. A. C.

éventuellement représenté par (1) 207, route du PONT B. D. M. les Hauts 97400 SAINT ANDRE

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)

sis à 1440 Avenue de BOURBON 97400 Saint ANDRE

Consistance détaillée des locaux, des éléments d'équipement, des annexes et du logement le cas

échéant loué en annexe : Local commercial d'une superficie

de 400 m² environ R+1

Sanitaires

Couv. cloturée

DESTINATION

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

vente de pneumatiques et accessoires automobiles

en gros, demi-gros et détail

sans garantie d'exclusivité par le bailleur concernant les autres activités de l'immeuble.

(1) rayer la mention inutile.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de NEUF ANNÉES entières et consécutives commençant le 3 Février 2015 pour se terminer le 2 Février 2024.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

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

D'avance (1), à terme-échu (1). le 10 de chaque mois

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) deux mille neuf cents euros PLUS LA T.V.A. (1) LA C.R.I. (1) et une provision sur charges de (en toutes lettres) HORS TAXE.

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 triennales (1), à la date anniversaire du bail par indexation automatique (1).

INDICE DE BASE ICC (1) ou ILC (1) : 125,29 taux annuel 0,37%.

Dépôt de Garantie

Il est versé par le preneur la somme de (en toutes lettres) huit mille sept cents euros représentant six (1), trois (1), un (1) mois de loyer.

Clause Particulière

Cors de la visite des lieux, la société a constaté divers travaux à réaliser. Elle s'est engagée à prendre toute la remise en état du local à ses frais sans aucune contestation après la signature du bail.

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.
- un dossier de diagnostics techniques.
- Six clé(s).

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

FAIT A Saint ANDRÉ LE 3/02/15
en T.R.O.I.S. originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR



LE(S) LOCATAIRE(S)



LA CAUTION.

(1) rayer la mention inutile.

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

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. INDEXATION & RÉVISION

L'indexation ou la révision s'opèrent au choix du bailleur et du preneur (cf. CONDITIONS PARTICULIÈRES), suivant l'indice du coût de la construction (ICC) ou suivant l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales.

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 au moins.

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 ne peut excéder la variation de l'indice ICC ou ILC depuis la dernière révision.

OU

- INDEXATION ANNUELLE

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

L'indexation est opérée suivant la variation de l'indice ICC ou ILC sur quatre trimestres.

attention : lorsque le bail comporte une clause d'indexation, la révision du loyer peut également être demandée chaque fois que, par le jeu de la clause d'indexation, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé (article L. 145-39 du Code de Commerce).

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 ; en cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement de toutes les obligations du bail.
- 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 locatifs, 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 locatifs n'est permise qu'à un successeur exerçant le même commerce que le preneur, ce dernier restant garant 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 (cf. CONDITIONS PARTICULIÈRES) :

- un mois de loyer si le loyer est payable mensuellement d'avance
- trois mois de loyer si le loyer est payable trimestriellement d'avance
- six mois de loyer si le loyer est payable trimestriellement à terme échu

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts. Il sera remboursé en fin de bail au preneur déduction faite des réparations locatives 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. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :

- a) dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement (zone de sismicité et/ou zone où un plan de prévention des risques a été approuvé - la liste des communes concernées peut être consultée sur internet : www.prim.net) l'état des risques naturels et technologiques (RNT) établi depuis moins de six mois.
- b) le cas échéant, si le bailleur ou le preneur l'exige, le diagnostic des performances énergétiques (DPE) prévu par l'article L. 134-1 du CCH, établi par un diagnostiqueur certifié.

15. 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.