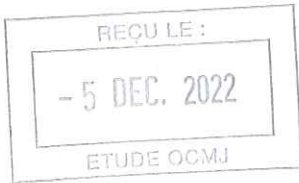


999  
Actif



# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGES :

Monsieur Patrick SAUVETERRE  
Né le 11 juillet 1963  
Domicilié Mas Saint Jacques – VAUGUIERES LE BAS – 34130 MAUGUIO

Ci-après dénommé « le bailleur »

D'une part

Et :

La SARL ANGELIKE  
Au capital de 5 000.00 €,  
Dont le siège est à MAUGUIO 34130 – VAUGUIERES LE BAS – Mas Saint Jacques  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 392 280 392,  
représentée par sa gérante, Madame GERALD Line.

Ci-après dénommé « le Preneur »

D'autre part

SP  
ih  
Cott

**Article 1 – RENOUELEMENT DU BAIL :**

Par les présentes, le bailleur Monsieur Patrick SAUVETERRE donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code du commerce, au preneur, la SARL ANGELIKE qui accepte, les locaux dépendant d'un immeuble sis à MAUGUIO 34130 – Vauguières-le-Bas, Mas Saint Jacques, et ci-dessous désignés :

**Article 2 - DESIGNATION :**

Une partie du bâtiment en rez-de-chaussée, à usage de restaurant, avec terrasse d'une superficie totale de 164 m2 (suivant plan ci-joint – annexe N°2) comprenant des locaux pour 104m2 et une terrasse de 55m2.

Le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les occuper en vertu des conventions citées dans l'exposé qui précède.

**Article 3 - DUREE :**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le premier avril 2019 (01/04/2019).

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code du Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 dudit Code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

**Article 4 - DESTINATION :**

Le preneur devra occuper les lieux loués pour y exercer son activité de « restauration ».

De convention expresse entre les parties, l'activité du preneur ne peut s'exercer dans les lieux que pour le service de midi.

**Article 5 - ETAT DE LIVRAISON :**

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus à l'état de neuf, à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

**Article 6 - ENTRETIEN :**

Le preneur aura la charge des réparations locatives devra rendre les lieux en bon état desdites réparations, à l'expiration du bail.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, toute qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et les serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, les vitres, parquets, carrelage, revêtement de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normales à la charge de bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par e défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, dans les lieux loués.

#### **Article 7 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE :**

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser le bailleur immédiatement de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décoration, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

#### **Article 8 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR :**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués, à la fin du présent bail, resteront la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part.

#### **Article 9 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER :**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés.

Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiement ou remboursement divers qui en sont l'accessoire.

#### **Article 10 - ASSURANCES :**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions et la foudre, le brie et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, les déplacements et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ;

Il devra payer les primes ou cotisations et se justifier de tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

#### **Article 11 - IMPOTS ET TAXES :**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

#### **Article 12 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES :**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection de travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché.

#### **Article 13 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS :**

Le preneur devra faire de son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

En cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le preneur fera son affaire de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

#### **Article 14 - VISITE DES LIEUX :**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants, ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués, pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie d'une autorisation du bailleur.

Il devra pendant le même temps laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à loués.

Le même droit de visite et affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### **Article 15 - INTERDICTIONS DIVERSES :**

Il est interdit au preneur :

- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs, y compris les stores, plaques ou enseignes 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 des plaques ou enseigne d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à la résistance normale.

#### **Article 16 - GARDIENNAGE :**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être tenu pour responsable des vols ou des détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

#### **Article 17 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES :**

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'un ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 de Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **Article 18 - RESTITUTION DES LOCAUX :**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur à la date de son déménagement un mois à l'avance, afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### **Article 19 - TOLERANCES :**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais qu'elle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ses clauses et conditions.

#### **Article 20 - CESSION – SOUS LOCATION :**

Il est interdit au preneur :

- De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement à titre gratuit ou précaire ;
- De sous louer en tout ou partie ;
- De céder son droit au bail, si ce n'est avec l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Le preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

#### **Article 21 - LOYER :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel net et non soumis à la T.V.A. de : sept cents cinquante euros (750 €) que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois civil et d'avance.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

#### **Article 22 - INDEXATION :**

Le loyer afférent aux locaux ci-avant désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût à la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code du Commerce qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans, à compter de la date du départ du bail ; le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation se fera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable

L'indice connu à ce jour est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, soit 1703. Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

**Article 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges et prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des deux conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Sera également résilié de plein droit le présent bail en cas d'admission au règlement judiciaire ou de la liquidation de biens du preneur.

Et dans le cas où le preneur refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, et exécutoire par provision nonobstant appel.

**Article 24 - FRAIS :**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

**Article 25 - ELECTION DE DOMICILE :**

Pour exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Mauguio,

Le. *J. A. V. M. L. R. O. J. A.*

Le bailleur  
M. Patrick SAUVETERRE

le preneur  
SARL ANGELIKE

**Patrick SAUVETERRE**  
Impasse du Mas St-Jacques  
34130 MAUGUIO  
patricksauveterre@gmail.com  
Tél. 06 28 61 88 21