

1028 / 000

REÇU LE :  
14 FEV. 2023  
ETUDE OCMJ

DU : 1<sup>er</sup> Décembre 1989

- BAIL COMMERCIAL -

PARDEVANT Me Gérard LHUBAC, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle " Max LHUBAC et Gérard LHUBAC, Notaires associés ", Titulaire d'un Office Notarial à LUNEL ( Hérault ), sous-signé,

Et, Me Gabriel RAYAN, Notaire à LUNEL, également soussigné,

Recevant les présentes en double minute à la réquisition des parties,

ONT COMPARU :

Monsieur JORGE Manuel, ancien commerçant, et Madame ORTEGA Marie Del Carmen, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LUNEL, 58, Cité des Roses.

Nés savoir :

. Monsieur JORGE à SIDI-BEL-ABBES ( Algérie ) le vingt juillet mil neuf cent vingt six.

. Madame JORGE à MARNIA ( Algérie ) le vingt cinq novembre mil neuf cent trente.

Mariés sans contrat à la Mairie de SIDI-BEL-ABBES ( Algérie ) le douze juin mil neuf cent cinquante; Sans modification depuis lors.

Ci-après désignée sous le vocable "LE BAILLEUR"

LESQUELS ont, par les présentes, donné à bail à loyers à titre commercial, conformément aux dispositions du décret N° 53-960 du 30 SEPTEMBRE 1953, et des textes subséquents par lesquels il a été complété et modifié,

A :

Monsieur GUERRERO Daniel, Luis, divorcé en uniques noces d'avec Madame GARCIA Michèle, demeurant et domicilié à LUNEL, Avenue Victor Hugo N°

Né à MONTPELLIER ( Hérault ) le trente un octobre mil neuf cent cinquante trois.

- ICI PRESENT ET QUI ACCEPTE -

Ci-après désignée sous le vocable "LE PRENEUR"

Les locaux dont la désignation suit :

- DESIGNATION -

Les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble élevé en partie d'un étage sur rez de chaussée, sis à LUNEL, Avenue Victor Hugo N° 12, faisant angle et retour sur le Boulevard Lafayette où il porte le N°

Lesdits locaux comprenant :

\* Au rez de chaussée :

Une salle de café d'une superficie de 180 m<sup>2</sup> environ, donnant sur l'Avenue Victor Hugo N° , avec coin sanitaire et W.C.

où est exploité le débit de boissons dénommée " CAFE GLACIER "

Une salle de restaurant avec cuisine d'une superficie de 155 m<sup>2</sup> environ, donnant sur le Boulevard Lafayette N° , avec accès par le bar et où est exploité le restaurant dénommé " LE COLLIER "

A l'étage ( au dessus du bar ) :

Un appartement comprenant quatre pièces, couloir, salle de bains, et W.C. d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> environ.

Une salle de réunions ( banquets, noces, repas de famille... ) d'une superficie de 125 m<sup>2</sup> environ.

Diverses dépendances : deux petites chambres

- Ci-après désigné sous le vocable "L'IMMEUBLE LOUE"

Tel au surplus que cet immeuble existe et se comporte, avec toutes ses dépendances et appartenances, sans exception ni réserve, le PRENEUR déclarant parfaitement le connaître pour l'occuper déjà intégralement.

- D U R E E -

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du PREMIER DECEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF, pour prendre fin pareil jour de l'année mil neuf cent quatre vingt dix huit.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret N° 53-960 du 30 SEPTEMBRE 1953, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les forme et délai de l'article 5 dudit décret.

- DESTINATION DES LIEUX -

L'IMMEUBLE LOUE est destiné par le PRENEUR exclusivement à l'exploitation du fonds de commerce de RESTAURANT-SNACK-DEBIT DE BOISSONS lui appartenant pour l'avoir acquis de Mr et Mme André GUIOT, à l'exclusion de toute autre activité commerciale.

- CHARGES ET CONDITIONS -

Le présent bail est en outre consenti aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes, ci-après littéralement reproduites, stipulées aux termes du bail commercial sous seings privés en date du 15 octobre 1982 établi entre Mr et Mme Manuel JORGE et Mr Jean ALIX, aux droits duquel se trouve actuellement Mr GUERRERO, savoir :

1°/ ÉTAT DES LIEUX -

De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.

2°/ GARNISSEMENT -

De tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail.

3°/ ENTRETIEN DES LIEUX -

D'entretenir constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations et d'entretien. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, notamment aux verrières, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à la charge du bailleur, le loyer ayant été fixé en conséquence. Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de tous sinistres et de toutes réparations dont le bailleur a la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail. Il sera également tenu de l'entretien et de la réparation de tous les appareils et installations sanitaires. En cas de détérioration, obstruction, etc... des canalisations communes et des W.C. communs, ainsi que de toute partie commune, tous les usagers en sont responsables solidairement et à leurs frais.

4°/ DEVANTURE -

La devanture et sa fermeture devront être remises en état et repeintes tous les trois ans. La réfection complète de la devanture et de la fermeture de la boutique sont à la charge du preneur.

5°/ HUMIDITE -

Le bailleur ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qui pourraient y avoir ou survenir. Le preneur en fera son affaire personnelle à ses frais.

#### 6°/ RAMONAGES -

Le preneur devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, conformément aux règlements municipaux, toutes les fois que besoin sera, et au moins deux fois par an, par le fumiste du propriétaire et aux frais du preneur. Il s'interdit de procéder à aucune modification de l'installation actuelle de chauffage ou à aucune installation nouvelle si ce n'est sous son entière responsabilité et avec l'accord obligatoire et préalable du propriétaire.

#### 7°/ ASSURANCES -

Le preneur devra faire assurer à une compagnie solvable, contre les dégâts des eaux, l'incendie, et toutes explosions, le mobilier, le matériel, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Si le commerce ou l'industrie exercé par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou de voisins. Il devra justifier du tout à chaque réquisition du bailleur. Le preneur s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur.

#### 8°/ TRAVAUX - AMELIORATIONS -

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Il devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

#### 9°/ TRAVAUX PAR LE BAILLEUR -

Le preneur souffrira sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

#### 10°/ TRAVAUX SERVICES PUBLICS -

Le preneur fera exécuter, à ses frais et aux lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, au prorata de son loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services publics.

#### 11°/ TRAVAUX DE CONFORMITE -

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.

#### 12°/ EAU - BRANCHEMENT -

Le locataire s'engage à faire, à la première demande du propriétaire, et exclusivement à ses frais et sous sa responsabilité, d'accord avec la compagnie des eaux et le propriétaire, tous les travaux nécessaires pour brancher toutes les canalisations d'eau froide des lieux loués, uniquement et directement sur la conduite publique et, de ce fait, de payer la consommation d'eau à ladite compagnie, ainsi que les divers frais afférents à l'installation et de se conformer à toutes les conditions imposées par cette compagnie.

Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc... et sera responsable, et à ses frais, des détériorations causées par le gel à ces installations.

#### 13°/ EAU - CONSOMMATION -

Le preneur sera tenu de rembourser au bailleur à chaque trimestre, la consommation d'eau froide. S'il existe un compteur divisionnaire, la consommation d'eau à rembourser sera celle indiquée par ledit compteur. Le preneur devra en outre supporter les frais d'entretien, de location et de relevé dudit compteur ainsi que, en sus de la consommation enregistrée au compteur divisionnaire, sa quote-part des dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble et pour les W.C. communs s'il en existe. S'il n'existe pas de compteur divisionnaire, la dépense d'eau de l'immeuble sera répartie proportionnellement à son loyer.

Le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou de manque de pression d'eau. Le bailleur se réserve le droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble, sans que le locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité.

#### 14°/ TAXES - REMBOURSEMENT -

En sus du loyer et des charges, le preneur remboursera au bailleur, proportionnellement à son loyer, toutes les taxes locatives ( ordures, assainissement, balayage, etc ... ) ainsi que la totalité de la taxe additionnelle au droit de bail.

15°/ IMPOTS ET TAXES DU PRENEUR -

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, les taxes d'habitation et professionnelle, et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur.

16°/ TRANQUILLITE -

Le preneur ne pourra rien faire dans les lieux loués qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause puisse gêner les personnes de la maison ou autres, ou nuire à l'immeuble.

17°/ REGLEMENTS D'IMMEUBLE -

Le preneur veillera à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients; en particulier il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage. Il se soumettra aux règlements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment n'avoir aucun animal et ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux. Il ne devra mettre ou déposer quoi que ce soit en dehors des lieux loués, même pour un court délai.

18°/ OCCUPATION -

Le preneur s'engage à occuper personnellement et continuellement les lieux loués pour l'exercice du commerce ou de l'industrie précitée. Il ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

19°/ CESSION DE BAIL -

Il est formellement interdit au preneur de sous-louer ou prêter les lieux loués en tout ou partie, même pour un court délai et à titre gracieux.

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Le bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire, avec les signatures, lui sera remis sans frais pour lui.

Le preneur et éventuellement les cessionnaires successifs resteront toujours garants et répondants solidairement entre eux des conditions du bail et du paiement des loyers et charges même antérieurement aux cessions.

Le droit au bail ne pourra être cédé qu'à l'acquéreur du fonds de commerce.

20°/ CESSIION DE FONDS -

En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte dans son intégralité au bailleur; celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au preneur qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, aux lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins à l'avance; une copie exécutoire de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

21°/ CONCIERGE -

Le service du concierge, s'il est assuré au jour de la signature du bail, reste pour le bailleur une simple faculté. Ce dernier pourra donc supprimer ce service à tout moment sans que le preneur puisse élever aucune réclamation de ce chef, ni demander une réduction de loyer.

22°/ RESPONSABILITE -

Le bailleur est exonéré notamment de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude, etc...

23°/ VOL -

Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire, que celui-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le locataire s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles, le bailleur n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.

24°/ VENTE DE L'IMMEUBLE -

Le preneur accepte dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours de 10 heures à 17 heures. Le bailleur a le droit de faire visiter, quand bon lui semble, les lieux loués par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers. Les lieux loués pourront également être visités dans les mêmes conditions et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail ou de vente des locaux loués.

25°/ DESTRUCTION DES LIEUX -

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant un diminution du prix.

26°/ ENTREE DE L'IMMEUBLE -

Le bailleur se réserve le droit d'utiliser ou de faire utiliser le couloir d'entrée de l'immeuble pour tout commerce à sa convenance.

27°/ TOLERANCES -

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent aux preneurs en vertu du bail, de la loi ou des usages.

28°/ CONDITIONS PARTICULIERES -

Le bailleur s'engage à prendre à son entière charge les frais afférents à la réfection de l'étanchéité de la terrasse servant de toiture au restaurant; de convention expresse entre les parties ces travaux devront être effectués dans le délai de moi de ce jour.

De son côté le preneur s'oblige expressément à maintenir le caractère inaccessible de cette terrasse.

- L O Y E R -

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, un loyer annuel hors taxe de **CENT VINGT MILLE FRANCS ( 120.000,00 F. )**, soit **DIX MILLE FRANCS** hors taxe ( 10.000,00 F. ) par MOIS,

ci ..... 10.000,00

Et, la charge définitive en sus de ce loyer hors taxe de la taxe sur la valeur ajoutée qui s'élève au taux actuellement en vigueur à : **MILLE HUIT CENT SOIXANTE FRANCS**

ci ..... 1.860,00

Soit un loyer mensuel, T.V.A. comprise de :  
**ONZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE FRANCS**, ci ..... 11.860,00  
=====

Lequel loyer, le PRENEUR s'oblige expressément à payer au BAILLEUR qui accepte, mensuellement et d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois.

Le paiement du premier terme ayant eu lieu le **PREMIER DECEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF**.



Il est expressément convenu :

- Que tous paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou à son représentant, ou par virement direct sur le compte bancaire du BAILLEUR, auquel cas le PRENEUR s'oblige à donner dans les meilleurs délais à sa banque tous ordres de virement nécessaires et à en justifier immédiatement au BAILLEUR.

- Qu'en cas de cession ou de renouvellement du présent droit au bail le loyer sera assujéti au droit de bail au lieu de la taxe sur la valeur ajoutée sur la demande expresse et par écrit de l'une ou l'autre des parties, bailleur ou preneur.

- Qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions des présentes, et un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux et contenant manifestation de l'intention du BAILLEUR de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, et si, dans ce cas, le PRENEUR refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER, exécutoire nonobstant tout appel ou opposition.

#### - CLAUSES DU BAIL -

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire ou de style mais au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

#### - REVISION DU LOYER -

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 SEPTEMBRE 1953, et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial.

Les parties conviennent d'un commun accord entre elles que l'indice du coût de la construction de référence sera celui publié par l'I.N.S.E.E. pour le 2ème trimestre 1989 fixé à : 924.

#### - ENREGISTREMENT -

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi N° 69-1168 du 26 DECEMBRE 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Pour l'application combinée des articles 740-I et 260-2° du Code Général des impôts, les parties déclarent entendre soumettre la présente location à la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, la présente location se trouve exonérée de tout droit proportionnel d'enregistrement.

- F R A I S -

Il est expressément convenu que tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge exclusive du BAILLEUR qui s'y oblige.

- ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social et domicile respectifs sus-indiqués.

**DONT ACTE**, sur DIX pages,

En double minute dont l'une pour la S.C.P. " Max LHUBAC et Gérard LHUBAC, Notaires associés ", chargée de l'accomplissement des formalités et l'autre pour Me Gabriel RAYAN.

Fait et passé à LUNEL,

En l'Etude de Me Gabriel RAYAN, l'un des Notaires soussignés.

Et, après que lecture du présent acte ait été donnée aux parties, leurs signatures ont été recueillies par les Notaires soussignés.

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF,

Le *10<sup>r</sup> Décembre*

Et, Me Gérard LHUBAC et Me Gabriel RAYAN, Notaires, ont également signé le même jour.