

**BAIL COMMERCIAL**

Conforme au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

Monsieur

Représentée par  
RC 1

Capital de 100 000 Euros  
M

Ci-après dénommé, "LE BAILLEUR"

**D'UNE PART**

**ET**

Ci-après dénommé, "LE PRENEUR"

**D'AUTRE PART**

## SOMMAIRE

### CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

- . ARTICLE 1 - Objet
- . ARTICLE 2 - Consistance
- . ARTICLE 3 - Durée
- . ARTICLE 4 - Etat des lieux
- . ARTICLE 5 - Destination

### CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

- . ARTICLE 6 - Conditions générales de jouissance
- . ARTICLE 7 - Travaux, installations, aménagements
- . ARTICLE 8 - Entretien
- . ARTICLE 9 - Visite et surveillance des locaux
- . ARTICLE 10 - Charges, impôts, taxes
- . ARTICLE 11 - Assurances
- . ARTICLE 12 - Cession de bail
- . ARTICLE 13 - Sous-location
- . ARTICLE 14 - Téléphone
- . ARTICLE 15 - Restitution des locaux

### CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

- . ARTICLE 16 - Loyer
- . ARTICLE 17 - Taxes et droits
- . ARTICLE 18 - Charges et accessoires
- . ARTICLE 19 - Modalités de règlement
- . ARTICLE 20 - Dépôt de Garantie
- . ARTICLE 21 - Révision du loyer

### CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

- . ARTICLE 22 - Clause résolutoire
- . ARTICLE 23 - Frais et enregistrement
- . ARTICLE 24 - Election de domicile

### CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

- . ARTICLE 25 - Désignation des biens immobiliers donnés au bail
- . ARTICLE 26 - Dates de référence
- . ARTICLE 27 - Destination
- . ARTICLE 28 - Loyer mensuel de base
- . ARTICLE 29 - Charges locatives
- . ARTICLE 30 - Indice de référence
- . ARTICLE 31 - Dépôt de Garantie

Il a été établi ainsi qu'il suit, les conditions du bail commercial objet des présentes.

## CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

### ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'article 25.

### ARTICLE 2 - CONSISTANCE

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités. Une désignation en est faite au chapitre 5 de l'article 25.

Ø

Ø

LS SC<sup>2</sup>

Il est précisé, que toute différence entre les côtés et surfaces mentionnées au présent bail et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer.

### ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années..  
Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce

- Le preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article 1 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période annuelle.
- Le bailleur aura la même facultés de résiliation s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 - L.145-21 et L.145-24 du même Code, afin de construire, 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.

Le congé doit être donné, six mois au moins avant le terme d'une desdites périodes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais prévus prévu ci-avant. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

### ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et sera annexé au présent contrat.

Cet état des lieux sera également établi lors de la cession du droit au bail, de la cession ou de la mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Si le bailleur ne fait pas toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux, il ne peut invoquer la présomption de l'article 1 731 du Code Civil.

### ARTICLE 5 - DESTINATION

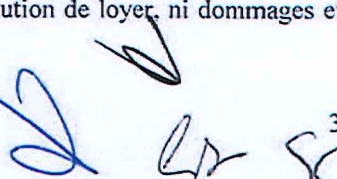
Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précis, ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord express écrit du bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.



Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

#### ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent, au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification de locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisante pour répondre au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés ou clients et, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de service tels que, dans la mesure où ceux-ci existent, gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra pas le cas échéant, rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires si celui-ci est dès à présent établi.

Le preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### ARTICLE 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéda-t-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.



Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité : et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Le preneur supportera, à ses frais, les arrivées, les branchements de compteur ou les installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices de l'eau et de l'électricité, ainsi que celles rendues nécessaires par son activité.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projeté.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, en l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précis, que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le preneur devra faire déposer à première demande les dites installations, à ses frais, pour tous travaux de ravalement ou autre.

#### ARTICLE 8 – ENTRETIEN

Préambule :

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

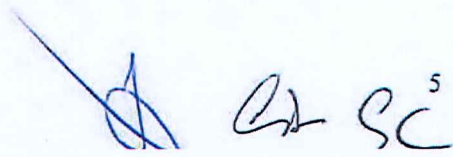
Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage prescrit par l'article 606 du Code Civil, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus, et notamment aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux fermetures, ferrures, vitrines s'il en existe, volets, rideaux, etc....

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation, etc...) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...



Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition. De même pour l'entretien des cuves à fioul.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

#### ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables.

#### ARTICLE 10 - CHARGES - IMPOTS TAXES

Le preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location.

Conformément à l'article R.145-35 du Code de Commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

 SC<sup>6</sup>

Il est rappelé en que de besoin que tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel qui sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale

Le preneur acquittera en sus du loyer ci avant défini, le remboursement des charges habituelles qu'acquittent les locataires, impôt foncier compris.

Outre ce qui vient d'être dit à l'égard de l'impôt foncier, les charges sont constituées par :

- les ordures ménagères,
- les frais de copropriété de toute nature.
- L'ensemble des taxes d'état.

A titre de provision, le preneur versera de manière concomitante au loyer une provision, mensuelle.

Dans le cadre de l'article R. 145-36. du Code susvisé, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En application de l'article R. 145-37. du Code ci-avant cité, les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

#### ARTICLE 11 - ASSURANCES

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

## **Règlements et exécution des polices**

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

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 bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

## **ARTICLE 12 - CESSIION DE BAIL**

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement express et écrit du bailleur. Le droit au bail devra être cédé obligatoirement avec le fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Le bailleur dispose d'un droit de préemption sur le fond de commerce ou sur le bail en cas de cession par le locataire, puis de substituer à un tiers, ou, pour lui-même.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé, au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constat, par acte authentique, sauf dérogation par le bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

En application de l'article L.145-16-1, la présente clause de solidarité et d'indivisibilité ne pourra être invoquée par le bailleur que durant trois ans à compter de la cession du présent bail.

## **ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION**

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire que le locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses

 AS SC 8



risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur.

Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis à vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

#### ARTICLE 14 – TELEPHONE/ELECTRICITE/GAZ....

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, et fournitures diverses, équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

#### ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté, par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants tant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, tant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et règlera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droit et taxes en sus à la charge du preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

#### - VENTE DES LIEUX

Conformément à l'article L. 145-46-1., lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.



Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

L'article L. 145-46-1. n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Ne s'agissant pas d'un local à usage industriel, si le bailleur envisage de vendre les lieux ici loués, il devra en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre alinéas, ci-avant, issus de l'article L.145-46-1 sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

### CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

#### LOYER ARTICLE 16 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

#### ARTICLE 17 - TAXES ET DROITS

Les frais restent à la charge du preneur.

#### ARTICLE 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature des lieux loués. Et la moitié de la taxe foncière.

#### ARTICLE 19 - MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires d'avance le premier jour de chaque mois.

Les loyers dus sont réputés "portables" au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur, sans que cette majoration modifie l'exigibilité, de la somme due en principal.

  10 SC

#### ARTICLE 20 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, une somme représentant 2 mois de loyers à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputables sur la dernière échéance de loyer et ne sera remboursable qu'après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions, pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt de garantie sera révisable en même temps et dans la même proportion que le loyer de manière à ce qui soit toujours égal au loyer en cours.

#### ARTICLE 21 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail, dans les conditions prescrites par l'article L. 145-38 du Code de Commerce.

Il est ici stipulé que l'augmentation se fera sur les variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) référence 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, l'indice à retenir étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre deux mille dix sept (2017), s'élevant à 110.00 (+1.48%)

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

### CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

#### ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de remplir formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par le même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droits jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur.

Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.



Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

**ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence y compris les frais de renouvellement de bail et les honoraires de commercialisation. Le preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Si les présentes sont soumises à l'enregistrement, les droits de timbres et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

**ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire, PUBLICIMO, et le preneur dans les lieux loués.

**CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE 25 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL**

Un local commercial situé au rez de chaussé de l'immeuble du 25 rue Porte de la Monnaie, composé d'une pièce unique sur rue, avec l'entrée du local située rue Camille Sauvageau n°76, à Bordeaux.

**ARTICLE 26 - DATES DE REFERENCE :**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives.

- Date d'effet du bail : 02 octobre 2017
- Date de fin de bail : 01 octobre 2027
- Date de mise à disposition des biens : 02 octobre 2017
- Date de départ du loyer : 02 octobre 2017

**ARTICLE 27 - DESTINATION**

- Activité du preneur : Fleuriste

**ARTICLE 28 - LOYER MENSUEL DE BASE**

- Loyer mensuel hors charges : 620.00 €
- Loyer annuel hors charges : 7.440,00 €

**ARTICLE 29 - CHARGES LOCATIVES**

SC  
Le montant de la provision sur charges a été fixé à : ~~70.00~~ 30.00 €

Loyer charges comprises : 650.00 €

**ARTICLE 30 - INDICE DE REFERENCE**

L'indice des loyers commerciaux (ILC) : 110.00 (+1.48%), 2<sup>ème</sup> Trim 2017

**ARTICLE 31 - DEPOT DE GARANTIE**

  12  
21

Le dépôt de garantie a été fixé à 1300.00 €

PAS DE PORTE

SANS OBJET

CONDITIONS PARTICULIERES

De convention expresse entre les parties, il est convenu :

- Le preneur fera intégralement son affaire, à ses frais, de tous états parasitaires, sanitaire ou autre à faire ou à venir sans aucune réclamation et supportera le cout des mises aux normes. Il en est de même pour l'ensemble des travaux liés aux accès handicapé.

CAUTION SOLIDAIRE

Aux présentes est intervenu : M [REDACTED]

Demeurant : F [REDACTED]

Lequel, connaissance prise de ce qui précède a déclaré se porter caution solidaire du ou des locataires pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation et charges, ainsi que l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites conformément à l'acte de caution ci-joint.

Fait en 3 exemplaires,

A Bordeaux,  
Le 02 octobre 2017

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

LA CAUTION

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is under the label 'LE PRENEUR'. The signature in the middle is under 'LE BAILLEUR' and is circled in blue. The signature on the right is under 'LA CAUTION'. A horizontal blue line with arrows at both ends connects the three signatures, indicating a joint agreement or a chain of responsibility.