

# BAIL COMMERCIAL

**IMMEUBLE** : 29, rue du Palais Gallien à Bordeaux (33)

**A compter**:

**ENTRE LES SOUSSIGNES** :

M. Mme BOUDEY Christian demeurant 13, rue Paul Doumer à Mérignac (33700)

Dénoté aux présentes « Le Bailleur »,

D'UNE PART,

La SARL "UNIMARCHE" en cours de formation au capital de 7 500,00€ (sept mille cinq cent euros), dont le siège social est situé à Bordeaux (33 000), représenté par ses associés M. KADA Hacène né le 20/06/76 à MOSTAGANEM (Algérie) de nationalité Française et M. CHERAIR Djamel né le 22/02/77 à Bordeaux (France) de nationalité Française.

Dénotés aux présentes « Le Preneur »,

D'AUTRE PART,

**IL A ETE DIT, ENTENDU ET CONVENU CE QUI SUIT:**

Le Propriétaire, fait bail et donne loyer à la SARL "UNIMARCHE" en cours de formation, qui accepte les lieux ci-après désignés.

## **DESIGNATION**

Dans un immeuble sis : 29, rue du Palais Gallien à Bordeaux (33)  
Local commercial au RDC droit

Tel que le tout se poursuit et comporte sans exception ni réserve dont il n'est pas fait plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités.

## **DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à partir du 1er Février 2003 jusqu'au 31 Janvier 2012, à la volonté exclusive du Preneur, mais à charge pour lui, s'il voulait faire cesser le bail à la fin d'une des périodes triennales, de prévenir le Bailleur de son intention, dans les formes légales, six mois avant l'expiration d'une de celles-ci.

*Bu*

*C.D.*

K.H.



## NATURE DE LA LOCATION

De ne pouvoir exercer dans les lieux loués, que le commerce de :

Alimentation (fruits, légumes, fleurs), le négoce sous toutes ses formes d'articles d'équipement de la personne, meubles, import et export.

Le preneur s'engage formellement à ce que l'activité ne génère aucune atteinte aux bonnes mœurs.

En cas de vente du fonds de commerce, qui devra être considéré comme non divisible, la SARL "UNMARCHÉ" restera garante et répondante solidairement avec tous cessionnaires quelqu'en soit le nombre, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Toute sous-location étant formellement interdite.

Il se conformera, pour l'exercice de son commerce ou de son industrie, aux règlements qui les régissent.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti aux charges et conditions suivantes que le Preneur s'engage à exécuter et accomplir à savoir :

### 1. ETAT DES LIEUX

#### 1/ Entretien des lieux

De prendre les locaux ainsi loués et désignés dans l'état où ils se trouvent sans que le Preneur puisse prétendre à aucune réparation de quelque nature qu'elle soit, sauf celles prévues par l'article 606 du code civil.

De faire son affaire personnelle, pendant toute la durée du bail, de toutes les réparations quelles qu'elles soient sauf celles prévues par l'Article 606 du Code Civil.

#### 2/ Restitution des lieux

De rendre les lieux en bon état à la fin du bail.

D'acquitter, lors de leur restitution, le montant des réparations pouvant lui incomber suivant un état contradictoirement dressé dont le coût, y compris les honoraires de l'Architecte du Bailleur, sera à sa charge.

#### 3/ Travaux effectués par le Preneur

De ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition ni construction quelconque, aucun percement de murs, cloisons ou parquets, ni modification de canalisation quelconques.

De tenir les lieux loués pendant la durée du bail en bon état et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exclusion de celles définies à l'Article 606 du Code Civil.

Bu C.A. [Signature]

D'effectuer d'autre part tous travaux généralement quelconques, même de modification, qui pourraient être exigés par l'Administration en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature et notamment de sécurité.

D'assurer à ses frais, l'entretien, la réparation et le remplacement de la devanture, des stores et marquises, grilles ou rideaux de fermeture, ainsi que la réfection de la peinture de l'ensemble au moins une fois tous les trois ans, l'aspect général devant toujours être tenu de façon à ne pas déparer la bonne tenue de l'immeuble.

De ne mettre ni enseigne, ni éclairage extérieures en saillie de la devanture de la boutique sans accord formel et exprès du Bailleur.

De ne peindre la façade de la devanture de la boutique louée en teinte criarde.

En cas d'autorisation de travaux, ceux-ci seront exécutés aux frais du Preneur sous la direction de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés également par le Preneur.

De laisser en fin de location, propriété du Bailleur sans indemnité, tous changements, installations - y compris les appareils sanitaires ou autres - et améliorations quelconques que le Preneur aurait pu faire au cours du bail dans les lieux loués si mieux n'aime le Bailleur faire rétablir les lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.

De ne pouvoir apposer de plaques, enseignes, écussons lanternes ou enseignes lumineuses sur la façade de l'immeuble ou sur les piliers de la porte d'entrée de celui-ci.

#### 4/ Autres travaux

De souffrir sans indemnité toutes les réparations et constructions qui seraient faites dans la propriété, quelque soit leur durée, excédât-elle quarante jours et ce, par expresse dérogation à l'Article 1724 du Code Civil.

De ne pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyers par suite de troubles de jouissances provenant de travaux exécutés sur la voie publique ou en sous-sol.

De déposer et reposer à ses frais, si besoin est, les vitrines mobiles ou non, ainsi que les enseignes.

#### 5/ Précautions à prendre par le Preneur :

De ne pouvoir, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à la résistance à peine de réparations aux frais du Preneur et de dommages-intérêts éventuels.

D'aviser par écrit et sans aucun retard, le Bailleur ou son représentant des réparations qui pourraient être la charge de ce dernier et de tout ce qui, dans les locaux loués, serait de nature à nuire à la solidité ou au bon entretien de l'immeuble, sous peine d'en être responsable.

## II. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE ET REGLEMENT D'IMMEUBLE

### 1/ Tranquillité de l'immeuble :

De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui de ses employés ou clients, par aucun bruit, machine ou moteur, musique ou chant, appareils haut-parleurs, odeurs, fumées ou trépidations, ce qui entraînerait de plein droit l'application de la clause résolutoire.

De faire son affaire personnelle de toutes réclamations émanant de qui que ce soit, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

*Be* 

## 2/ Propriété et entretien des lieux :

De se conformer au règlement de l'immeuble, aux lois et usages en ce qui concerne la propreté, l'hygiène et l'entretien.

De ne pouvoir effectuer aucune lessive, lavage, ou séchage, de linge dans les lieux loués, ni étendre du linge aux croisés ou balcons.

De ne pouvoir utiliser ni encombrer la porte extérieure de l'immeuble, ni procéder à aucun étalage extérieur sans l'autorisation du Bailleur, ni encombrer les cours, couloirs et passages communs.

De ne pouvoir placer pots de fleurs, caisses ou autres objets sur les bandeaux des fenêtres, balcons ou terrasses.

De ne pouvoir suspendre à l'extérieur d'objets susceptibles de nuire à l'aspect de l'immeuble.

De ne pouvoir avoir aucun animal incommode, bruyant ou malpropre.

Par temps de neige et de verglas, de se conformer aux règlements de ville et de police de manière que le Propriétaire ne puisse être inquiété en aucune façon.

D'interdire à ses fournisseurs et à la clientèle l'accès de l'immeuble, des cours et des W-C communs, exclusivement réservés à lui-même.

De ne pas utiliser les boîtes à ordures de l'immeuble, obligation lui étant faite, pour assurer ce service, de se pourvoir à ses frais d'un ou de plusieurs récipients conformes au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et d'assurer lui-même la manipulation et au besoin l'enlèvement des dites ordures.

De veiller avec soin à ses frais à la destruction de toute vermine ou parasite dans les lieux loués.

De faire nettoyer, aussi souvent qu'il sera nécessaire, les chéneaux, canalisations, châssis et toitures vitrées, terrassons et courettes pouvant exister dans les lieux loués ou leurs dépendances.

D'assurer l'entretien et le remplacement des mastics et couvertures vitrées dépendants des lieux loués, ainsi que des grilles de protection, d'assurer le nettoyage des dites couvertures.

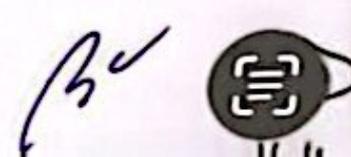
## 3/ Service de l'eau, du gaz et de l'électricité

De ne pouvoir faire au Bailleur aucune réclamation pour interruption dans le service de l'eau, du gaz et de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit des travaux effectués dans l'immeuble, soit de toute autre cause.

De garder à sa charge, les conséquences de tous accidents provenant du fait de l'installation par lui dans les lieux loués de l'eau, du gaz, de l'électricité, de l'air comprimé et du chauffage : au cas où les canalisations deviendraient insuffisantes pour les besoins du Preneur, le Bailleur n'aurait en aucun cas à modifier ou augmenter leur capacité ou leur débit actuel.

De garder la responsabilité, en toutes circonstances tant vis-à-vis du Bailleur que de ses voisins, de la gelée de son compteur à eau, à gaz, de toutes les canalisations passant dans leurs locaux, toutes précautions devant être prises par lui pour éviter tous dégâts.

De ne pouvoir rendre le Bailleur responsable des infiltrations dans les locaux provenant des conduites d'eau ou de vidange, des toitures vitrées ou non, du sol.



Il est convenu entre les parties que, pendant l'hiver, le Bailleur pourra fermer les canalisations d'eau et de gaz de 19 heures du soir à 8 heures du matin, et même complètement s'il le juge nécessaire.

#### 4/ Service du Chauffage

De faire ramoner aussi souvent que nécessaire les cheminées, poêles, fourneaux se trouvant dans les lieux loués par le Fumiste de l'immeuble aux frais du Preneur qui reste seul responsable de l'observation des règlements de ville ou de police concernant les appareils et conduits de fumée.

L'entretien des cheminées intérieures est à la charge du Preneur.

De ne pouvoir faire usage d'appareils à combustion lente, le Bailleur déclinant toute responsabilité au cas où des accidents surviendraient en raison de l'emploi de ces appareils, il est précisé à ce sujet que si les prédécesseurs ou lui-même ont, avant le présent bail, modifié ou détérioré les conduits ou appareils de chauffage, le Bailleur n'en sera pas responsable et le Preneur ou sa Compagnie d'Assurances ou tout autre personne ne pourront opposer cet état antérieur, s'il existe, le Preneur devant, avant son entrée en jouissance dans les locaux, remettre ou faire remettre en parfait état et conformément aux règlements, tous conduits ou appareils de chauffage.

Le Preneur sera responsable des dégâts causés par le bistre ou le calcin.

#### 5/ Service de Concierge

De ne pouvoir exiger en aucun cas que le Bailleur fasse garder l'immeuble par un concierge ou gardien.

Au cas où il y aurait un concierge ou gardien, de rester responsable de tout acte demandé à ce dernier ne rentrant pas dans l'exercice de ses fonctions, qui sera dès lors considéré comme accompli sur son mandat express, le concierge ou gardien devenant de ce fait son préposé direct.

#### 6/ Service des Tiers

De faire son affaire personnelle de toute assurance - y compris les dommages immobiliers - relative aux troubles qui pourraient être apportés par des Tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol, le Bailleur déclarant que, conformément à l'Article 1725 du Code Civil, il ne saurait en assurer la garantie.

### III. CONDITIONS OU INTERDICTIONS ESSENTIELLES FAITES AU PRENEUR

#### 1/ Garnissement des lieux:

De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles et marchandises en qualité et quantité suffisante pour répondre du prix du loyer et l'exécution des conditions du bail, et de tenir constamment la boutique ouverte et achalandée aux heures de l'entreprise en conformité avec le règlement de l'immeuble.

Le Preneur ne devra pas entreposer dans les lieux loués des matières inflammables tels que pétrole, essence, etc....

B



## 2/ Assurances incendie et bris de glace

De faire assurer contre l'incendie par une compagnie notoirement solvable ses effets mobiliers, matériels et marchandises, ainsi que les frais de déplacements, la perte des loyers, les risques locatifs et le recours des voisins, l'explosion du gaz et tous autres risques et de justifier de l'acquit des primes à toute réquisition.

De contracter une assurance contre les bris de glaces. En cas de réfection après sinistre, le Bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de la peinture en ton uni et collage simple de papiers de teinture de qualité courante sans participation, ni remboursement d'aucune décoration supplémentaire.

Au cas où la profession ou le commerce du Preneur entraînerait des surprimes d'assurances, de rembourser au Bailleur toute surprime qui lui serait réclamée.

Le Preneur adressera chaque année au Bailleur la quittance de prime d'assurance, objet du présent bail.

## 3/ cession ou sous-location, mise en gérance

De ne pouvoir céder son droit au présent bail si ce n'est à un successeur dans son commerce sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur à peine de résiliation immédiate si bon semble au Bailleur.

Dans tous les cas, de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire ou de tout autre ultérieur, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail.

Pendant toute la durée du présent bail, de faire connaître son adresse exacte au Bailleur même après son départ et d'introduire dans l'acte de cession une clause obligeant les cessionnaires successifs à se conformer à cette obligation faute de satisfaire à cette clause, le dépôt de garantie serait conservé par le Bailleur à titre d'indemnité et le bail serait résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

De ne pouvoir en outre faire valablement aucune cession que par acte authentique ou sous seings privés en présence du Bailleur ou lui dûment appelé afin que le cessionnaire s'engage directement envers lui et de lui faire remettre une grosse de l'acte de cession dans le mois de la cession sans frais pour lui.

Toute sous-location, totale ou partielle, est interdite.

De ne pouvoir donner son fonds de gérance, se substituer toute personne, prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

Toutes les clauses relatives à la cession, à la sous-location et à la mise en gérance sont de rigueur.

## 4/ Impôts, taxes locatives, prestations, fournitures individuelles et cotisations au Fonds National d'amélioration de l'habitat :

De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont ordinairement tenus, existant ou à créer en cours de bail, et notamment d'acquitter exactement ses contributions personnelles et mobilières, la patente et tous autres impôts dont les Propriétaires sont responsables à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours avant le départ en fin de bail. Il sera versé en plus du loyer 2,50 % au titre de la CRL. Ce pourcentage pourra être augmenté ou diminué en fonction des dispositions Légales.

BN CA

De rembourser sa part, dans les taxes locatives, prestations et fournitures individuelles le Preneur s'engageant à verser mensuellement, un acompte à valoir sur les dites taxes, prestations et fournitures et à régler le solde en Janvier pour l'année expirée, ledit acompte étant fixé à Seize Euros (16,00€).

De supporter proportionnellement au principal de son loyer, l'impôt foncier et, en général toutes taxes ou impôts immobiliers de la présente année ou la création de nouveaux impôts même à la charge personnelle du Bailleur.

De faire poser à ses frais, s'il n'en existe déjà, et si le Bailleur le demande, un compteur d'eau branché sur la canalisation de l'immeuble et de rembourser au Bailleur, chaque trimestre, la consommation d'eau ainsi que les frais de location, entretien et relevé dudit compteur.

De faire installer à ses frais, si le Bailleur l'exige, un branchement d'eau direct sur la conduite de la ville.

#### 5/ Visite des lieux:

De laisser le Bailleur, son Architecte ou son Représentant, visiter les lieux loués toutes les fois qu'il leur paraîtra utile et de laisser pénétrer les ouvriers pour tous travaux qu'il jugera nécessaire.

De laisser visiter les locaux en cas de vente de l'immeuble ou du lot composé par les lieux loués en tout temps de 10 heures à 18 heures, exceptés les dimanches et jours fériés et en cas de relocation aux mêmes heures et durant les six mois précédents l'expiration du bail.

De souffrir l'apposition d'écriteaux, affiches de vente ou de location jugés nécessaires tels emplacements qui conviendront au Bailleur.

#### 6/ Destruction et expropriation :

De ne pouvoir exiger au Bailleur aucune indemnité pour le cas où par force majeure ou autrement les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

### IV. TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus ne pourront jamais être considérées par le Preneur comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni comme Génératrices d'un droit quelconque.

Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

Au surplus, les parties restent soumises aux obligations résultant de la Loi et l'Usage pour autant qu'elles ne sont pas contraires aux spécifications énoncées au présent contrat.

### V. PRIX

En outre, le bail est consenti moyennant un loyer annuel en principal de :

**SIX MILLE QUATRE CENT DEUX EUROS QUATRE VINGT SIX CENTS (6  
402,86€)**

*Signature*



Lequel loyer, le Preneur s'engage à payer au Bailleur ou à son représentant porteur des quittances en bonnes espèces de monnaie avant cours en 12 termes égaux aux époques ordinaires de l'année et au plus tard le 5ème jour de chaque terme à échoir.

#### VI. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter fait à personne ou au domicile ci-après élu, et contenant la mention de la présente clause, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur même dans le cas d'offres de paiement et de consignation ultérieures et l'expulsion aura lieu par simple ordonnance de Monsieur Le Président du Tribunal Civil statuant en référé.

Dans ce cas, le dépôt de garantie ou une somme équivalente restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation et sans préjudice de tous autres droits.

De plus, en cas de non paiement à son échéance d'un terme de loyer, celui-ci sera remis immédiatement au Contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera ipso facto majoré de 10 % pour couvrir le Bailleur des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée.

#### VII. CLAUSE DE REVISION

De convention expresse, ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, le 1er Février de chaque année, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E., l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant le dernier publié à la date des présentes, soit celui du 3ème trimestre 2002 qui est de 1170 et l'indice de réajustement étant celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que cet indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant. Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application le cas échéant du coefficient de raccordement nécessaire. A défaut de publication d'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à l'amiable par les parties. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Commerce compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.

Conformément à l'article 28 du décret du 30 septembre 1953, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire.

#### VIII. DEPOT DE GARANTIE

*Handwritten signature*



Le Preneur verse au titre de dépôt de garantie la somme de mille soixante sept Euros quatorze cents (1 067,14 €), représentant 2 mois de loyer en principal, laquelle somme sera remboursée en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs des locaux, défalcation faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le Preneur, y compris le coût des réparations locatives à sa charge non exécutées à la fin du bail et le montant des honoraires de l'architecte du Bailleur.

Ce dépôt, dans aucun cas, ne pourra dispenser le Preneur du paiement des loyers à leur échéance et ne sera pas productif d'intérêts. En cas de variation du loyer, de dépôt de garantie sera modifié proportionnellement.

#### IX. CLAUSES PARTICULIERES

La SARL "UNIMARCHE" doit faire parvenir sous 2 mois à partir des présentes un K-BIS, preuve de son immatriculation au RCS, au propriétaire.

#### X. ENREGISTREMENT - FRAIS

Les parties conviennent de ne pas enregistrer le présent bail, le Preneur s'engage à acquitter les frais, honoraires et taxes dudit bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

#### XII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir

- Le Bailleur en sa demeure,
- Le Preneur dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires à Bordeaux, le 31 Janvier 2007

RAYES NULS

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

LE BAILLEUR

lu et approuvé

CD  
VII.

LE PRENEUR

lu et approuvé  
bon pour accord



## AVENANT

Avenant au bail 3-6-9 années signé le 31 Janvier 2003 à Bordeaux, concernant le local sis 29, rue du Palais Gallien à Bordeaux (33).

La SARL "UNIMARCHE" en cours de formation change de nom (du fait que celui-ci soit déjà enregistré auprès de la C.C.I. De Bordeaux) pour SARL "MARCHE CENTER" en cours de formation.

La SARL "MARCHE CENTER" à 3 mois pour déposer son K-BIS au propriétaire ou à son mandataire.

Les autres clauses du bail restent inchangés.

**CARNET DE L'IMMOBILIER BORDELAIS**  
**GESTION - TRANSACTIONS IMMOBILIERES**  
**26 RUE FONDAUDEGE - 33000 BORDEAUX**  
**Tél. 05 56 44 03 23 - Fax 05 56 44 21 47**  
**CASSE GARANTIE S.O. CAF CARTE PROF. 33063-1661**  
**RC BORDEAUX 424 073 237**

Fait à Bordeaux  
Le 19 Septembre 2003