

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La Société "S.C.I de l'Yser",
Société Civile Immobilière au capital de 2 000 Francs, dont le siège social est fixé à Talence (33400) - 1, Place du 11 Novembre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro D 344 662 440.

Représentée aux présentes par Monsieur Michel LOPEZ, ès-qualités de gérant de la Société,

ci-après dénommé "Le Bailleur",

D'UNE PART,

ET

- La Société LE FOURNIL DE MERIGNAC,
S.A.R.L au capital de 50 000 Francs, dont le siège social est fixé à MERIGNAC (33700) - 41, Avenue de l'Yser, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B 348 051 335,

représentée par Monsieur MESSENGER, ès-qualités de gérant de la Société,

ci-après dénommé "Le Preneur",

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La S.C.I de l'Yser donne à bail , régit par les textes et lois en vigueur et plus particulièrement le décret n°53-960 du 30 septembre 1953, au preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après aux conditions qui suivent :

DESIGNATION

Un local d'environ 225 m2 au rez-de-chaussée, constitué notamment d'un laboratoire alimentaire, d'un magasin, d'un bureau et de diverses autres pièces nécessaires à l'exploitation du fonds sis à Mérignac (33700) - 41, Avenue de l'Yser.

Ainsi que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Le bailleur déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés.

DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années qui commenceront à courir le 1er Septembre 1993. Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret susvisé, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire ou 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 ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour exercer l'activité de fabrication, achat, vente de produits de boulangerie, pâtisserie, charcuterie, viennoiserie, confiserie et produits alimentaires à l'exclusion de primeurs et poissonnerie ainsi qu'à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur bénéficiera d'une exclusivité dans l'exercice dans la boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, confiserie sur l'ensemble du terrain sis 41 et 39 bis Avenue de l'Yser à Mérignac (33700).

Le bailleur accepte cependant, expressément et par avance l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires pourvu qu'elles n'entraînent pas, pour l'environnement, une gêne particulière quant aux bruits, aux odeurs, aux fumées.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer d'autres activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux à l'égard des dispositions administratives.

Le bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives.

Dès lors, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires, et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux modalités d'utilisation qui sont en vigueur ou pourraient être créées à quelque titre que ce soit. Les activités pratiquées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation autres que celles qui seraient nécessaires pour que les biens soient clos et couverts, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des biens.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties aux frais du locataire ; à défaut il sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état sans que postérieurement il puisse rapporter la preuve contraire.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le locataire devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination et ne rien faire qui puisse troubler l'écologie de l'environnement pour quelque cause que ce soit.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc... et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation, détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaire des travaux incombant au bailleur.

GARNISSEMENT

Il garnira les lieux loués, les tiendra constamment garnis de meubles et de matériel en valeur et en quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions de la présente location.

EXPLOITATION

En ce qui concerne l'exploitation du fonds de commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; les biens devront constamment être ouverts et achalandés, sauf fermeture d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique, le tout sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, et en respectant scrupuleusement les conditions de celles-ci, étant précisé que le bailleur ne contracte aucun engagement envers le preneur à ce sujet.

Le preneur ne pourra faire entrer ou entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients, quels qu'ils soient, dépassant l'exploitation normale de son fonds, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporaire, à l'extérieur des biens.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, en raison des installations réalisées par le preneur.

Le preneur aura le droit d'installer sur les façades extérieures des biens loués, toutes enseignes de son choix, à la condition qu'elles ne débordent pas des trottoirs et qu'elles soient placées de manière à ne provoquer aucune gêne pour les voisins.

Ces enseignes pourront être lumineuses sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais et aux risques et périls du preneur, celui-ci devra les entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le locataire tiendra les lieux loués d'une façon constante en parfait état de réparations .

Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite du défaut d'exécution des réparations, des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle. D'une manière générale il supportera toutes les réparations visées à l'article 1754, ainsi que toutes les réparations, peintures intérieures rendues nécessaires par l'exercice de son activité et les dégradations engendrées. Il supportera également l'entretien des bâches, corbeilles, et enseignes extérieures.

Le locataire souffrira et laissera faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations que le bailleur serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent, la durée des travaux excédant-elle quarante jours.

AMELIORATIONS

Le locataire ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte agréé par le bailleur dont les honoraires seront à la charge du locataire.

Les travaux de transformation ou amélioration qui seront fait par le locataire ne donneront lieu de la part du bailleur à aucune indemnité au profit de ce locataire.

En outre, le locataire ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément quelconque qu'il aura incorporé aux lieux loués, si ces éléments ne peuvent être détachés sans détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

CONSTRUCTIONS

Le locataire ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de demander, tant au cours du bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le locataire sans son autorisation ; le non exercice par le bailleur de la faculté par lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le locataire, le bailleur gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du bail ou au départ du locataire et aux frais de ce dernier.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte agréé par le bailleur dont les honoraires seront à la charge du locataire.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le locataire ne deviendra la propriété du bailleur qu'au départ du locataire.

EXPLOITATION

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et réglementaires.

SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des biens loués ou donner son fonds en location gérance, sans l'autorisation expresse et préalable du bailleur.

TOLERANCE

Aucune tolérance dans l'application par le bailleur du présent bail ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le locataire, le bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

IMPOTS ET TAXES

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition de huit jours au moins avant le départ en fin de bail et dans tous les cas avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

CHARGES

le locataire paiera, soit par règlement direct aux fournisseurs, soit par remboursement au bailleur, sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble y compris le chauffage.

Il réglera directement toutes les dépenses de fourniture de services: eau, gaz, combustible, téléphone, sécurité, etc...

ASSURANCES

Le locataire devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les recours des voisins et tous autres risques y compris ceux consécutifs à un risque de pollution de l'environnement.

VISITE DES LIEUX

Le locataire devra laisser au bailleur, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par eux, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du locataire. Ces visites pourront avoir lieu pendant les jours ouvrables de neuf à douze heures et de quatorze à dix huit heures et 2 jours par semaine à fixer d'un commun accord entre les deux parties. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués.

Le locataire devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenants au bailleur, pendant ces mêmes périodes.

LOYER

En outre, la présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel hors taxes de CENT MILLE CINQ CENT QUATRE (100 504) FRANCS payable trimestriellement et d'avance et pour la première fois le 1er Septembre 1993.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

REVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national de la statistique et des études économiques.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération est l'indice du 1er trimestre de l'année 1993 : 1022. L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le locataire sera tenu de payer à titre prévisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail, à la charge du preneur, ce dernier a versé au bailleur, qui le reconnaît, une somme de HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE FRANCS ET TRENTE TROIS CENTIMES (8 375,33 F.) représentant un mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous loyers et de toutes indemnités de quelque nature que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail à sa sortie des locaux.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ces clauses et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le locataire ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande Instance de la situation des biens.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION FISCALE

Les parties déclarent que la présente convention sera assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes;
- Le locataire dans les lieux loués.

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE
DE BORDEAUX-MÉRIGNAC

le 30. NOV. 1993

Bordereau 369 n° 9

REÇU

- Dt DE TIMBRE .. 204

- Dt D'ENREG. .. 100

Fait à
Le

En trois exemplaires
dont un pour l'enregistrement.

28 OCTOBRE 1993