

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

LE BAILLEUR

1. Madame Claude BERTRAND, épouse MENNY, retraitée, demeurant à Cenon (Gironde), née à Réghaïa (Algérie) le 11 février 1929
2. Monsieur Henri BERTRAND, retraité, demeurant à Barsac (Gironde), divorcé non remarié de Madame Louise BONO, né à Fondouck (Algérie) le 13 novembre 1925
3. Monsieur Michel MENNY, directeur d'entreprise, demeurant à St Jouan des Guérets (Ille et Vilaine), marié à Sylvie PIGUET, né à Alger (Algérie) le 24 novembre 1953
4. Madame Françoise MENNY, épouse BACHELIER, cadre, demeurant à St Louis de Montferrand (Gironde), mariée à Jacky BACHELIER, née à Alger (Algérie) le 25 septembre 1955
5. Monsieur Jean Claude MENNY, médecin, demeurant à Baurech (Gironde), veuf de Claudia VANSSON, né le 27 janvier 1964

ET :

LE PRENEUR : sas CŒUR DE BŒUF, inscrite au registre du commerce sous le numéro de siret 81029339900 le 19 mars 2015, représentée par Monsieur Abdelkader DERNANE, Président de la société, demeurant à Pessac (Gironde), né à Zakkor (Algérie) le 16 novembre 1948

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux dispositions du décret n° 58-60 du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Un local à usage commercial situé à Cenon (Gironde) 26 rue Camille Pelletan

DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur BERTRAND et Madame MENNY déclarent que ce local fait partie d'un immeuble leur appartenant pour l'avoir acquis conjointement aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, notaire à Cenon, le 22 août 1969.

AB

af JCT 9/13

FB

Ils déclarent, en outre, que leur droit de propriété sur l'immeuble n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège de vendeur ou de prêteur de deniers subrogé.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté à compter du 1^{er} janvier 2015 (01/01/2015) pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, 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 reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restaurations 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 DES BIENS LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'usage suivant : tous commerces.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer :

1. **Etat des lieux** : le preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Dans le mois de la signature du présent bail, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, au frais du PRENEUR. A défaut, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.
2. **Entretien et réparations** : le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visées à l'article 1754 du Code Civil. Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle. Toutes les autres réparations incomberont au BAILLEUR, conformément à l'article 1719, 2^e alinéa du Code Civil. Le PRENEUR 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 excédât-elle quarante jours.

AD

01

SCM JPB

FS 007

3. **Améliorations** : le PRENEUR est dès à présent autorisé à faire dans les lieux loués, sous réserve de l'autorisation du BAILLEUR, toute démolition, transformation, percement de mur ou de cloison, changement de distribution ou surélévation qui lui plairait. Ces travaux seront sous la responsabilité du PRENEUR. Le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.
4. **Sous location, cession** : le PRENEUR ne pourra sous-louer tout ou partie des biens loués qu'avec l'autorisation du BAILLEUR. Néanmoins, si le PRENEUR venait à mettre son fonds de commerce, ou partie de celui-ci, en location gérance, le BAILLEUR autorise, dès à présent, le PRENEUR à consentir une sous-location des locaux afférents au fonds mis en gérance, dès lors que la sous-location constitue un accessoire de la location gérance. Il ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail sauf à un acquéreur de tout ou partie de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire.
5. **Occupation, jouissance** : le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination. Il 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 et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR. Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels de valeur en quantités suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.
6. **Contribution et charges diverses** le PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives, droit au bail, et autre de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet. Il poursuivra tous les contrats d'abonnement d'eau, gaz et électricité, ou autres, qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR ou le précédent locataire. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services locatifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone.
7. **Assurances** : le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il

AD

01 JCT JB

FB

devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation de tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au BAILLEUR de ce chef.

8. **Visite des lieux** : le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous les entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, 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 à son départ, pendant une période de trois mois précédant la date prévue pour ledit départ. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements déterminés d'un commun accord et non susceptibles de troubler la jouissance du preneur.
9. **Loyer** : en outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de Onze Mille Cent Douze Euros (11112 €), soit Neuf Cent Vingt Six Euros (926 €) par mois. 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, le 01 janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2016. L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune modification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent. L'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice. Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article 27 du décret du 30 septembre 1953.

CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer ci-dessus indiqué, le PRENEUR supportera les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mise à la charge des locataires. Seront aussi à la charge du PRENEUR toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment, celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

AD

cm Jcm

JP

AM

FB

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut du 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, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice. Dans le cas où le PRENEUR, ou toute personne qui lui serait subrogée, se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des biens.

DECLARATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'est sous l'emprise d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail
- Qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail
- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L 631-7 à L 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation

DECLARATION DU PRENEUR

- De son côté le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L 631-7 à L 631-9 et L 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

PACTE DE PREFERENCE

Au cas où le BAILLEUR viendrait à vendre l'immeuble objet des présentes, il s'engage, à conditions égales, à donner la préférence au PRENEUR.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes

FRAIS

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

AD

CM 2017 11/12

FB

11/12

ELECTION DE DOMICILE

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

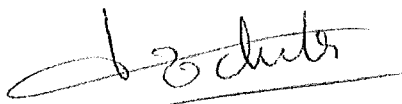
- Le BAILLEUR en son domicile sus indiqué
- Le PRENEUR dans les biens loués

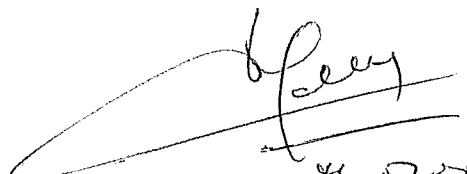
Fait en 3 exemplaires dont un pour l'enregistrement

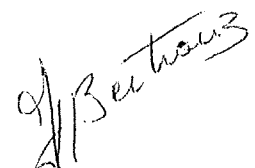
A Genon

L'An 2015

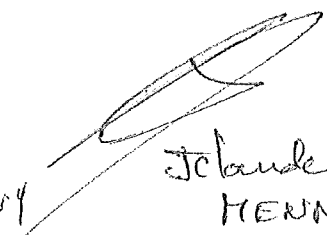
Le 01/01


F. B. M. M. M.

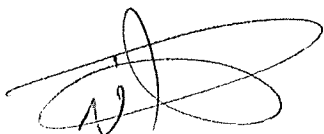

H. HENNY


Henri Bertrand


CLAUDE HENNY


Claude HENNY

Abdelkader Derrane



2017 4/13 1707
F.B