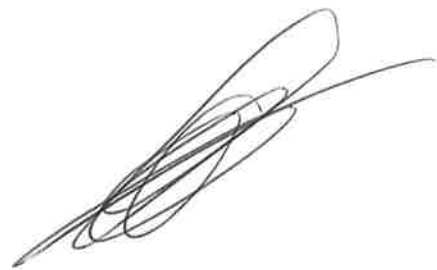


BAIL COMMERCIAL



IDENTIFICATION DES PARTIES

Le Bailleur :

Société.....**SCI DU MOULIN**.....Au capital de.....
7 rue du moulin
47180 Sainte Bazeille
Domiciliée à **Tél.: 05 53 89 39 50**.....Immatriculée au registre des sociétés de.....
Fax: 05 53 83 21 66
RCS : 491 969 739
.....Sous le N°.....

Dénommés ci-après, « LE BAILLEUR » d'une part.

Le Preneur :

La société dénommée **SARL LESKAP** Au capital de **500000€**
Dont le siège social est à **Rte de Monséguir - Parking Netto - 33190 - La Reole**
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux et identifiée sous le
Numéro SIREN **538240805 00035 APE 5610C**

Dénommés « LE LOCATAIRE » ou « LE PRENEUR » d'autre part.

le Kiosque à Pizzas / SARL LESKAP
Parking Netto / Rte de Monséguir
33190 LA REOLE
tél: 05 56 61 49 69
siret : 538 240 805 00035 APE 5610C

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le Bailleur : **Mr LECOUTRE JOHANN**

En ce qui concerne le Preneur : **M^{lle} LESGORGUES TONY**



FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET

Par les présentes, la SCE DU NOUVEAU donne bail à loyer, conformément aux dispositions de l'article L. 145-1 à L. 145-51 du code du commerce, les biens immobiliers ci-après désignés, situés sur le terrain, au : SUPER U à : 47180 SAINTE BAZEILLE.

PRECISIONS SUR LA NATURE COMMERCIALE DU BAIL

Ce bail est soumis au statut des baux commerciaux du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953, recodifié aux articles L. 145-1 à L. 145-51 du code du commerce.

Les parties ont convenu de donner en location un terrain sur lequel elles s'accordent à ce que soit édifié un module de l'enseigne le Kiosque à Pizzas destiné à accueillir l'activité commerciale.

Les parties conviennent expressément de se soumettre conventionnellement et dès à présent au statut des baux commerciaux des articles L. 145-1 à L. 145-51 du code du commerce, avec toutes les conséquences de droit.

DESIGNATION

Un emplacement figurant sur le plan annexé aux présentes, d'une superficie de : 35 M2.

Sur cet emplacement, qui n'est loué qu'en considération de la possibilité offerte au preneur d'y installer un module de l'enseigne le Kiosque à Pizzas, le preneur va installer une structure de vente de Pizzas à emporter de 11 M2.

Le bailleur donne son accord exprès à l'édification d'une construction à usage commercial de type Kiosque à Pizzas sur le lieu loué.

Il est rappelé que le Kiosque à Pizzas installé a pour caractéristiques d'être solide (en raison des matériaux durables employés), fixe et relié aux réseaux indispensables à son usage, stable et permanent.

Le preneur y exploitera un fonds de commerce qui lui est propre et bénéficiera de toutes les prérogatives attachées à la « propriété commerciale ».

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce, 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 L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du code du commerce afin 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.

En cas de résiliation du bail du fait du preneur, en cours de période triennale, pour quelque raison que ce soit, ce dernier sera tenu au paiement de l'intégralité des loyers ci-après stipulés, jusqu'au terme de ladite période.



DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'implantation d'un Kiosque à Pizzas lui-même destiné à la vente de pizzas et de boissons à emporter.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le locataire s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé.

ETAT DES LIEUX

Le preneur s'engage à effectuer la mise en place du Kiosque ainsi que les aménagements liés à celui-ci.

ENTRETIEN - REPARATIONS

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 réparations qui deviendraient nécessaire par suite soit 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.

AMELIORATIONS ET TRAVAUX

- A. Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Toutefois, le preneur devra soumettre préalablement au bailleur le plan d'agencements prévus avant leur réalisation.
- B. Les travaux de transformation ou amélioration qui seront faits par le preneur ne donneront lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnité au profit du preneur lors du départ de ce dernier.
- C. Sans préjudice du droit au renouvellement du bail, le preneur s'engage à restituer la terrain nu et en bon état de nivellement à la fin du bail ou en cas de départ anticipé.
Les constructions édifiées sur le terrain loué seront démontées et enlevées aux frais du preneur.

Il est précisé que le Kiosque à Pizzas restera la propriété du preneur à son départ.

En aucun cas le bailleur ne saurait se prévaloir de l'acquisition de la propriété du kiosque par voie d'accession. Les articles 551 et suivants du code civil n'ont donc pas vocation à s'appliquer en ce qui concerne le kiosque implanté sur le lieu loué.

La reprise du kiosque par le preneur, lors de son départ, ne donnera pas lieu au versement d'une indemnité au bailleur.

OCCUPATION - JOUISSANCE

- D. Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. 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 plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.
- E. 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 toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.
- F. Le preneur fera sienne de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui sera nécessaire à l'exercice de son activité dans les lieux loués, sans pouvoir plus amplement inquiéter le bailleur.

CESSION

Il ne pourra céder son droit au présent bail sauf à un acquéreur de son fonds de commerce. Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée qui devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue.

ASSURANCES

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurance représentées en France, une police d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion, le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Il devra justifier de cet assurance et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du locataire principal.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés par les aménagements qu'il effectuera dans les locaux ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit en renonçant et faisant renoncer sa compagnie d'assurance à tous recours contre le bailleur et les assureurs.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer sur la parcelle louée pour constater son état, quand le locataire principal le jugera à propos.

LOYER

Le loyer annuel sera de 8400 € HT euros hors taxes (huit mille quatre cents euros)

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux le 1^{er} de chaque mois par prélèvement automatique soit 700 € x 1,20 = 840 € TTC / mois

Chaque terme de loyer sera augmenté de la TVA au taux en vigueur (actuellement 20%).

Le premier loyer sera versé le 1^{er} ~~novembre 2021~~ DECEMBRE, la période du 15 au 31 octobre 2021 étant considérée comme période de mise en place.

CAUTION FIXÉE A 1 MOIS DE LOYER SOIT 700 € HT.

PACTE DE PREFERENCE

Si le preneur, se décidait à vendre le fonds de commerce présentement exploité dans les lieux loués, il est convenu entre les parties qu'il devra choisir comme acquéreur le bailleur ou toute autre personne physique ou morale que cette société désignera, de préférence à toute autre personne.

A cet effet, le preneur, notifiera à la SCI DU MOULIN, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix et les conditions de vente projetée.

La SCI DU MOULIN aura un délai de 45 jours à compter du jour de la réception de la notification pour exercer son droit de préférence.

Si l'acceptation de la vente par la n'est pas parvenue au preneur dans ce délai, elle sera considérée comme ayant refusé l'acquisition.

RÉSILIATION DU BAIL

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses 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 tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance de Bordeaux et exécutoire nonobstant appel.

ELECTION DE DOMICILE

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

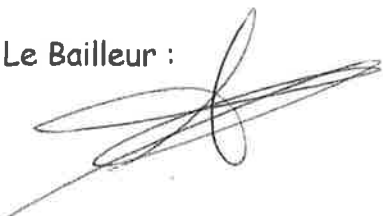
- Le bailleur, en son siège social,
- Le preneur dans les lieux loués.

Fait à : Sainte-Bazille

Le : 25 Novembre 2021

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur :



Le Preneur :

