

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**

S.C.I. "S.C.M."  
6, rue de Chevreuse  
33440 AMBARES  
Tél. : 0630084816  
Gérant : Monsieur MORTAGNE Christian

Ci-après dénommé le BAILLEUR,

**D'UNE PART,**

**ET :**

SAVARY TRAITÉUR  
Monsieur SAVARY-BADARD Jérémy  
91 Chemin des Plateaux  
33270 FLOIRAC

Ci-après dénommé le PRENEUR,

**D'AUTRE PART,**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV**

Par les présentes, la Société S.C.I. "S.C.M." fait bail et donne à loyer, dans les conditions du décret n° 53 960 du 30 septembre 1953, à SAVARY TRAITÉUR qui accepte, les lieux ci-après désignés, lesquels dépendent d'un ensemble immobilier situé à : Z.I. La Lande - 18, Chemin Barateau - 33450 SAINT LOUBES.

RC

JS

## **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Local environ 120 m2

Ainsi que le tout existe et comporte sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le PRENEUR déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et dispenser le BAILLEUR d'une plus ample désignation.

## **ARTICLE 2 - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2032.

Le preneur, qui aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, devra signifier son congé au BAILLEUR au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 3 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes de : sept cent Euros.

Le PRENEUR s'oblige à acquitter ce loyer par mois et d'avance le 1er jour de chaque mois, le premier versement devant avoir lieu le 1er janvier 2024 correspondant à la location pour la période du 1er janvier 2024 au 31 janvier 2024.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque. Tout paiement de loyer qui ne serait pas effectué dans les quinze jours suivant le jour stipulé ci-dessus portera intérêts de plein droit et sans qu'il soit besoin de faire une mise en demeure préalable, au taux de 1% par mois indivisible, payables en même temps que la somme principale.

## **ARTICLE 4 - REVISION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à révision annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le 1er septembre de chaque année. Il sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction établi par l'I.N.S.E.E.

Il sera retenu comme indice de référence initial, l'indice du 1er trimestre 2023 soit 2077.

La première indexation interviendra le 1er janvier 2025.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti, étant entendu que cette disposition d'indexation du loyer s'étendra pendant toute la durée du bail.

MC

SS

Si la publication de l'indice INSEE cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et à défaut par les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en parties égales par le BAILLEUR et le PRENEUR.

#### **ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE.**

Le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR la somme de : sept cents Euros correspondant à 1 mois de loyer hors taxes, pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourra être rendu responsable.

#### **ARTICLE 6 - DESTINATION DES LIEUX LOUES.**

Les lieux présentement loués sont destinés aux activités de : *Traiteur organisateur de réception* du PRENEUR, ce dernier déclarant faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

#### **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE.**

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes :

1° - Le PRENEUR prendra les lieux, objet de la présente convention dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR fera, à ses frais pendant les cours du bail, tous travaux d'entretien de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris les clôtures, carrelage, fermetures, rideaux de fer, bardages, parquets, serrureries, plomberie, appareils sanitaires, etc. cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le PRENEUR fera également, à ses frais tous travaux de mise en conformité, tous les aménageants, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros oeuvre, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, en égard à l'activité exercée par le PRENEUR dans les lieux loués, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

2° - Le BAILLEUR aura droit de visiter, à tout moment, les lieux, objet de la présente convention, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le PRENEUR de tous les travaux à sa charge.

ML

SS

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des lieux, objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

3° - Le PRENEUR jouira desdits lieux en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparation locative et en raison du caractère spécifique du présent contrat, effectuera en outre pendant la période d'exploitation, et à ses frais, toutes réparations nécessaires et tout l'entretien ordinairement à la charge d'un bailleur. Seules les réparations prévues par l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du BAILLEUR, ainsi que l'entretien des toitures et chenaux. Le règlement intérieur de l'immeuble sera établi par le BAILLEUR et réglera l'utilisation de l'immeuble et des parties communes, notamment en ce qui concerne les parkings.

4° - Le PRENEUR garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la période d'exploitation, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges de la présente convention.

5° - Le PRENEUR ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution sans le consentement express et écrit du BAILLEUR, et dans ce cas, les travaux seront exécutés sous le contrôle du BAILLEUR.

6° - Toutes les constructions et tous les travaux, embellissement et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le PRENEUR deviendront, en fin d'exploitation, la propriété du BAILLEUR sans indemnité.

7° - Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes mobilières et professionnelles, et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un PRENEUR est ordinairement tenu, en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

8° - Le PRENEUR souffrira pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.

9° - Le PRENEUR fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la période d'exploitation, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers et, ce, contre les risques d'incendie, d'explosion et des dégâts des eaux.

**Le PRENEUR doit s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, explosion et dégâts des eaux).**

Au cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une surprime d'assurances pour le BAILLEUR et pour les autres occupants de l'immeuble, celle-ci sera intégralement prise en charge par le PRENEUR.

Le PRENEUR fait sienne l'assurance concernant les glaces.

**Le PRENEUR remboursera en outre, au BAILLEUR tous les impôts et taxes, du caractère foncier, présents ou futurs normalement à la charge du propriétaire le tout en sorte que le loyer touché par le BAILLEUR soit net : un mois de loyer en cours mensualisé.**

Le PRENEUR devra fournir une attestation de la ou desdites compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

Le PRENEUR s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au BAILLEUR même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

MC

JS

10° - Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, sauf accord préalable du BAILLEUR.

11° - Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent contrat qu'avec l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR.

En cas de cession consentie dans les conditions ci-dessus, le PRENEUR restera garant et caution solidaire du respect de toutes les clauses et conditions de la présente convention. Le PRENEUR fera dans ce cas, la cession par acte authentique et fournira au BAILLEUR, sans frais pour celui-ci, une grosse de l'acte de cession pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre son cédant.

12° - Toute sous-location totale ou partielle est interdite sauf autorisation du BAILLEUR qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte. Toutefois le BAILLEUR autorise dès à présent les sous-locations au profit de Sociétés filiales de la société preneuse laquelle restera dans tous les cas, solidaire garante des sous-locations.

13° - Le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble et ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

14° - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, le BAILLEUR s'engage à reconstruire les locaux sinistrés ou à voter leur reconstruction lorsqu'il y a copropriété (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le PRENEUR prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité éventuellement versée par les assureurs au titre des dommages causés. Cette reconstruction se fera en apportant à l'immeuble nouveau toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties. La présente convention se trouvera de plein droit reportée sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

15° - Le PRENEUR devra cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et, supporter le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

16° - La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent contrat et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent contrat, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés le PRENEUR, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour les visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

ML

JS

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, à tout moment, après en avoir averti le PRENEUR au moins 3 semaines à l'avance, pendant la durée du contrat faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

17° - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

18° - Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, et au plus tard dans les 15 jours de ladite inscription.

19° - Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

20° - En cas de liquidation ou de règlement judiciaire, ou en cas de décès du PRENEUR si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants droits ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

#### **ARTICLE 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE.**

A défaut de paiement d'un seul trimestre de loyer à son échéance exacte, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer demeuré sans effet ; l'expulsion et la vente auront lieu en vertu d'une ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Il en sera de même à défaut d'exécution d'une seule des clauses du présent contrat, huit jours après une mise en demeure restée sans effet.

1° - Si le bail est résilié, le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait effectuer ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Le dépôt de garantie constitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus qu'à échoir.

Dès la résiliation du bail, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer).

En outre le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à sa relocation, forfaité, d'accord entre les parties, à six mois à compter de la reprise des lieux par le BAILLEUR.

MC

JS

- 2° - Que le bail soit résilié ou non, le PRENEUR supportera l'intégralité :
- des frais et dépens de justice,
  - des frais accessoires aux actes extrajudiciaires,
  - des émoluments et honoraires de justice
  - des honoraires d'avocat et tous frais irrépétibles,
  - que le BAILLEUR aura exposés.

**ARTICLE 9 - FRAIS.**

Les frais des présentes ainsi que tous les droits et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites sont à la charge du PRENEUR.

**ARTICLE 10 - ENREGISTREMENT.**

A la demande des parties, le présent bail pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement.

**ARTICLE 11 - DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties feront élection de domicile :

- le BAILLEUR, au siège de la Société
- le PRENEUR, dans les lieux loués, même si la clause résolutoire était acquise.


Le BAILLEUR se réserve la faculté de notifier au PRENEUR l'élection d'un autre domicile dans le département, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

Fait en deux exemplaires à SAINT-LOUBES, le 01 janvier 2024

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

  
Société Civile Immobilière S.C.M.  
Monsieur MORTAGNE Christian  
8 rue de Chevreuse  
33440 AMBARES ET LAGRAVE

