

BAIL COMMERCIAL
(Articles L 145-5 du CODE DE COMMERCE)

ENTRE LES SOUSSIGNES

Mademoiselle **DUBOURDIEU Josée** demurant n° 57 Rue du Général
Leclerc
33190 LA REOLE

Ci-après dénommé **Le BAILLEUR**
d'une part,

ET

SARL CEMAL au capital de 7 500 € dont le siège social est
n° 41 Rue du Général Leclerc - 33190 LA REOLE inscrite au registre du
commerce de Bordeaux en date du 17 Novembre 2009 sous le n° 518164454.
représentée par son Gérant Monsieur **BOUDALIL Abdallah**
né le 16 Octobre 1978 à SFISEF (ALGERIE)
demeurant n° 41 Rue du Général Leclerc – 33190 LA REOLE

Ci-après dénommé **Le PRENEUR**
d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Par les présente, Le bailleur donne à bail à titre commercial dans le cadre des
dispositions de l'article L145-5 du Code de Commerce, pour la durée et sous
les charges conditions ci-après indiquées, les locaux ci-après désignés
dépendant d'un immeuble appartenant au bailleur.


Au preneur qui accepte : les locaux en l'état après avoir déclaré en avoir une
connaissance suffisante.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Les lieux loué consistent en des locaux affectés à usage commercial dépendant
d'un immeuble situé : **n° 4 Place de la Libération – Rez de chaussée - 33190
LA REOLE**

Les dits locaux sont constitués : d'une pièce avec entrée et vitrine sur place de
la Libération et fenêtre rue du Général Leclerc. Un wc séparé. Un lavabo.

Le Preneur déclare les trouver exactement conforme à la destination
contractuelle ci-après stipulée.



ARTICLE 2 – DESIGNATION AUTORISATIONS

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loué devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

- Restauration rapide

Sous le nom commercial : Non défini au jour de la signature du présent

Le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loué la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

La destination contractuelle ci dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire ainsi que du paiement de toute somme, redevance taxe, impôt, droit, quelque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

ARTICLE 3 – DUREE

Le bail commercial est conclu et accepté pour une durée de NEUF ANS qui commencera à courir le PREMIER MARS DEUX MILLE DIX (01/03/2010) pour se terminer le VINGT HUIT FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF (28/02/2019).

ARTICLE 4 - CONGES – FORME ET DELAIS

les parties conviennent expressément que le présent bail sera soumis au statut des baux commerciaux défini aux articles L 145-1 et suivant le Code de commerce.

ARTICLE 5 – LOYER

1° La présent location est consentie et acceptée aux conditions financières suivantes :

le loyer annuel principal hors charges est de TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3 600,00 €)

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur. La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer est stipulé portable.

En sus du loyer, le locataire s'acquittera régulièrement des charges et taxes visées à l'article 6 de la présente convention.

MODALITES DE REGLEMENT :

Ce loyer sera payable **mensuellement et d'avance au termes ordinaires de l'année civile au domicile du bailleur**, le premier terme du loyer interviendra à la date de prise d'effet du bail visée ci-dessus soit le **1er Mars 2010**

2° Option T.V.A

L'immeuble n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

3° Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui sera substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé ci-dessous.

Le dernier indice connu au jour de la conclusion du présent bail étant le la valeur de l'indice étant celui du **3ème trimestre 2009, valeur 101.21**

La première révision annuelle aura lieu 1er Mars 2011 et sera immédiatement exigible.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et les conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir strictement. Elles seront applicables tant au preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux, et tant au présent bail qu'à ceux qui lui feront suite.

1° Le preneur prendre les lieux loué dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

2° Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra en bon état à l'expiration du bail.

3° Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par la suite, soit défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de la clientèle. Il supporteront toutes réparations, sauf celles visées par l'Article 606 du Code Civil.

4° Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loué d'objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

5° Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

6° Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloison, ni aucun changement de distribution sans autorisation.

7° Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient fait par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à l'expiration des relations contractuelles, la propriété du bailleur.

8° Le preneur souscritra tous abonnements à l'électricité, à l'eau et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause. De même en cas de travaux de réparation dans les lieux loués au lieu et place du preneur, quelle que soit la durée des travaux, fut-elle supérieure à 40 jours.

9° Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel.

10° Le preneur remplira vis à vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le bailleur ne soit pas recherché et ne puisse être jamais inquiété à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

11° Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge tous les travaux, aménagements, installations et constructions liés à son activité ou qui seraient prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, l'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12° Le preneur est autorisé à installer une enseigne extérieure. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer constamment à ce titre et en justifier au bailleur à première demande.

13° Le preneur est autorisé à installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sous réserve de l'autorisation écrite préalable du bailleur, à charges de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état. Sa responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement de dites installations.

ARTICLE 7 – IMPOTS TAXES ET CHARGES

Le LOCATAIRE acquittera **ses contributions personnelles** : taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions est taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Il est précisé que la présente location est soumise à :

la contribution annuelle sur les revenus locatifs de la présente location que le locataire réglera au BAILLEUR à la même périodicité que le loyer :

- en intégralité

ARTICLE 8 – ASSURANCES

a) Le preneur a l'obligation de faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, près d'une compagnie notaire solvable, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeuble par destination, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisin, les dégâts des eaux et tous risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur et notamment à l'entrée dans les lieux.

Le preneur déclare renoncer à tous recours, en cas de sinistre, contre le bailleur et ses assureurs, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés dans à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute intentionnelle, dolosive ou lourde.

b) Le preneur prendra à sa charge la majoration de prime due à des risques aggravants consécutifs à l'activité exercée.

c) Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour des sommes différentes les dommages corporels et garantissant les compétences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes. Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

d) Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques couvrir.

e) Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens d'accès et de secours. Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par organismes agréés par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (VERITAS, C.E.P., ...).

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE RECOURS

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage.

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, le représentant de ces derniers acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous la forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de gaz, d'eau, d'électricité etc.

Par dérogation à l'article 1772 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

ARTICLE 10 - CESSION SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidairement de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail et ses renouvellements.

En cas de faillite ou de redressement judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou Administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Toute sous location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties. Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous location.

En cas de sous location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit

supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locataires ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous locataire et à stipuler dans tout acte de sous location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous locataires et que ceux ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous location, à l'encontre du bailleur. Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous location totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que se soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération effective des locaux.

Si des sous locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous locataires et cessionnaires en application de l'article 7 du présent bail.

ARTICLE 11 – VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur s'engage à laisser le bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués, toute enseigne ou écriteau indiquant sur lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

ARTICLE 12 – TOLERANCE – MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, du paiement du dépôt de garantie ou d'exécution de l'une

quelconque des clauses du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, ils y seraient contraint en exécution d'une Ordonnance rendue par Monsieur le Président de Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoires par provision nonobstant appel, qui après avoir prononcé la résolution du bail, prononcerait l'expulsion des preneurs sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale au montant du loyer et des charges TVA comprise sera due au bailleur.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Tous frais de recouvrement, frais d'huissier engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 14 – NON CONCURRENCE

Le preneur s'engage pendant l'exécution du présent contrat comme à compter de la fin de leurs relations contractuelles avec le bailleur pendant une durée de trois ans, à ne pas s'installer en vue de l'exercice, ni à exercer une activité similaire à celle susvisée dans un rayon de deux kilomètres partant du local susvisé.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de satisfaire à la formalité de l'enregistrement près de la Recette des impôts.

Au cas où le bailleur déciderait de l'y soumettre, les droits et frais nés à l'occasion de cette formalité seront à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 16 – DEPOT DE GARANTIE

Le preneur versera à la signature des présentes un dépôt de garantie d'un montant de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) représentant un mois de loyer.

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le preneur fait élection de domicile à l'adresse



du local pris à bail par le présent contrat, visé à d'article premier.
Le bailleur fait élection de domicile à l'adresse du local pris à bail par le présent contrat, visé à d'article premier.
Le bailleur fait élection de domicile à son adresse personnelle susvisée, à laquelle il pourra être substituée toute nouvelle adresse, résidence principale du bailleur, à charge pour lui d'en avertir le preneur par courrier recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 18 - COMPETENCE

Pour tous litiges nés à l'occasion d'une obligation découlant du présent bail, le preneur comme le bailleur acceptent d'attribuer une compétence exclusive aux justifications du lieu de situation du local.

Fait à La Réole

le 10 Mars

Le présent bail est constitué de 10 pages
En autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct et remis au bailleur ainsi qu'au preneur qui le reconnaissent expressément,

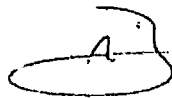
Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

Renvois :

« lu et approuvé »
(le preneur)

lu & approuvé



« lu et approuvé »
(le bailleur)

lu et approuvé
