

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur et Madame Pierre et Yvette MARQUET, demeurant ensemble 16 rue du Maréchal
Fayolle 33200 BORDEAUX CAUDERAN.

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »
D'une part

ET :

Madame Maria Antonia GARCIA épouse DURON, née le 06.06.1967 à LA BREDE (33)
Demeurant 155 Chemin de Treytin à SAINT MORILLON 33650.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »
D'autre part

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

I. OBJET :

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur qui accepte, les locaux
commerciaux ci-après désignés, situés :

7 rue Lafaurie de Monbadon 33000 BORDEAUX, locaux au rez-de-chaussée, avec cave et
toilettes communes.

II. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS :

Tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux d'entrée qui sera établi à la remise des
clés.

III. INDIVISIBILITÉ DES LIEUX LOUÉS :

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

.../...

IV. DURÉE :

Le présent bail est consenti pour une durée de **NEUF ANNÉES** entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du : **19 JUIN 2013** – pour se terminer le **18.06.2022**.

Toutefois, le preneur aura seul la faculté de résilier le bail, à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le bailleur par acte extrajudiciaire, six mois au moins à l'avance.

V. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, qu'à l'usage d'**activité de couturière et location de smoking et toutes autres activités connexes et complémentaires**, activités entrant dans l'objet social du preneur tel qu'il est défini par ses statuts en vigueur à la date du présent bail.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le bailleur, qui se réserve le droit de louer dans l'immeuble à toute personne exerçant la même activité que le preneur.

VI. CONDITIONS GÉNÉRALES :

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le preneur s'oblige à exécuter :

1. OCCUPATION / SOUS-LOCATION / CESSION :

a) Occupation

Le preneur devra **occuper personnellement** les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

b) Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est **interdite** sans l'accord écrit du bailleur.

.../...

c) Cession

Le preneur pourra céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute autre cession est subordonnée à l'**accord préalable** exprès et tout écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire et les conditions de la cession, sauf pour toute société filiale ou affiliée.

Dans tous les cas, le preneur restera garant du conjoint et solidaire du cessionnaire ou des cessionnaires successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion, tant du paiement du loyer que de l'exécution des conditions du bail.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du bailleur. Le bailleur devra être appelé, par lettre recommandée avec accusé de réception, à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui.

2. CLAUSE DE PREFERENCE :

En cas de cession du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, le **propriétaire des murs aura un droit de préférence à tout autre acquéreur.**

Le projet de vente intégral devra lui être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception et il disposera à compter de la réception d'un délai d'un mois pour faire jouer son droit de préférence et se substituer à l'acquéreur aux mêmes clauses et conditions.

Cette clause trouvera son application même en cas de procédure collective du locataire.

3. OBLIGATION D'EXPLOITER ET GARANTIE DES LOYERS :

Le preneur devra maintenir les **lieux constamment utilisés et garnis** en tout temps de matériel et de mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

4. ASSURANCE :

a) **Le preneur devra assurer à ses frais et maintenir assurés** pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels (qu'ils soient sa propriété ou lui aient été confiés), aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer contre les bris de glaces et vitres du local qu'il occupe.

.../...

b) Le preneur devra également assurer à ses frais, sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, sa responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers soit du fait et de l'usage des aménagements ou des installations à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte ou un décorateur, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et qu'il est à jour du versement des primes correspondantes.

c) Les polices d'assurances du preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au bailleur. Elles devront comporter renonciation à recours contre le bailleur.

d) Le preneur devra fournir au bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il renonce, dès à présent, à tout recours contre le bailleur. Il devra immédiatement déclarer au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

e) Le bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble.

5. DÉLIVRANCE DES LIEUX :

Les lieux sont livrés en l'état. Un état des lieux sera effectué au plus tard dans les quinze jours de présentes.

A défaut, le preneur sera réputé avoir pris les locaux en bon état général.

6. ENTRETIEN DES LIEUX :

Le preneur respectera les prescriptions du règlement intérieur en vigueur. Il pourra être apporté audit règlement, toutes modifications dans le sens d'une amélioration du bien-être général.

Le preneur devra user des lieux loués en bon père de famille, les entretenir et les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives et d'entretien de toute nature, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Le preneur devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel.

.../...

Le preneur supportera seul les frais relatifs à tous travaux qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité, ainsi que toutes réparations et tous travaux de quelque nature que ce soit, exigés par la réglementation en vigueur ou à venir, et concernant notamment l'hygiène et la sécurité, les conditions de travail.

Il est interdit de placer ou d'entreposer des objets dont le poids excéderait la limite de charge des planchers.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au bailleur, ses mandataires et à son architecte pour s'assurer de leur bon état.

Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués, ou parties communes et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai toutes installations dont l'enlèvement est nécessaire pour que le bailleur puisse effectuer les réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

7. TRAVAUX :

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition ni construction et généralement, des travaux touchant au gros-œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans **l'autorisation écrite du bailleur** qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte. Les honoraires de ce dernier seront à la charge du preneur.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le preneur devront, préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au bailleur.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le preneur **deviendront par accession et sans indemnité, la propriété du bailleur** à l'expiration du bail ou de tout renouvellement ultérieur.

Les lieux loués ayant été installés à la convenance du preneur, le bailleur pourra demander, en fin de location, le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du preneur, même s'il a autorisé les travaux.

.../...

8. EXERCICE DE L'ACTIVITÉ :

Le preneur fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

Le preneur s'engage en outre à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail.

Le preneur s'engage à fournir au bailleur, sur simple demande de sa part, tout justificatif prouvant qu'il est en règle avec la législation en vigueur.

9. VISITE DES LIEUX :

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne, pour indiquer que les locaux sont à louer.

10. CONDITIONS DE SÉCURITÉ :

Le preneur devra respecter impérativement toute réglementation en vigueur ou à venir, applicable en matière de sécurité à l'immeuble, toutes prescriptions liées à l'hygiène et à la sécurité, de façon à ce que le bailleur ne soit aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

11. PARASITES :

Le preneur devra détruire, à ses frais, dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites.

12. RESPONSABILITÉ ET RECOURS :

Le preneur ne pourra faire aucune demande de réduction de loyer ni exercer aucun recours contre le bailleur :

.../...

a) En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services de l'ensemble immobilier.

b) En cas de vol, pillages, destructions ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués, y compris sur les emplacements de voitures, le bailleur n'assurant, notamment, aucune obligation de surveillance.

c) En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement de ses activités dues à l'application de la sécurité dans l'immeuble.

13. BONNE TENUE ET OBLIGATION DE VOISINAGE :

Le preneur devra conserver bon aspect aux lieux loués. Il devra se soumettre à toute mesure, soit administrative, soit prescrite par le bailleur, ou le Syndic, pour la bonne tenue, la tranquillité de l'ensemble dont dépend la présente location.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins, le Syndic, ou par des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations et toutes gênes causés par ses activités.

14. ABONNEMENTS :

Le preneur fera son affaire personnelle de l'abonnement d'électricité, d'eau, de gaz, de téléphone...

15. IMPÔTS ET TAXES :

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, 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 impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition et en tout cas, huit jours avant son départ des lieux loués.

VII. LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de base de **6.600,00 € T.T.C.**, payable par mois et d'avance, **le cinq du mois, par virement, soit : 550,00 € T.T.C par mois.**

Le loyer sera dû à compter du : 01 Juillet 2013.

.../...

En cas de non-paiement à son échéance du loyer ou des charges correspondantes, le preneur sera redevable au bailleur de l'indemnité égale à 1,50 % plus taxe par mois ou fraction de mois de retard. Cette indemnité sera due de plein droit, sans mise en demeure préalable et son versement ne vaudra pas octroi au preneur d'un délai de règlement.

VIII. INDEXATION DU LOYER :

Le loyer est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

En conséquence, le loyer sera automatiquement ajusté chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, dans le même sens et même proportion que la variation dudit indice constatés par rapport à l'année précédente.

L'indice de référence à la prise d'effet du bail est le dernier indice publié lors de la signature, soit **108,34** correspondant à l'indice afférent au **4ème trimestre de l'année 2012**.

C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre qui sera retenue pour le calcul de l'indexation du loyer.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisionnellement en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer étant automatique n'est subordonnée à aucune notification, le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi soit par accord amiable entre les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné soit d'un commun accord par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur. L'expert agira en tant que mandataire commun des parties, conformément à l'article 1592 du Code Civil dont les dispositions ont été entendues au louage.

Le fait pour le bailleur de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le bailleur et lui seul, à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

.../...

IX. CHARGES

Le loyer étant pour le bailleur considéré comme net de charges, le preneur supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux loués y compris éventuels honoraires de gestion, à l'exclusion toutefois, des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

En sus du loyer mensuel, le preneur versera aux propriétaires la somme de **45,00€ par mois**, pour provision sur les charges communes.

X. DÉPÔT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations mises à sa charge, le preneur a versé au bailleur une somme de **550 € correspondant à un mois de loyer**.

Cette somme ne sera productrice d'intérêts au profit du preneur. Elle sera affectée, à l'expiration du bail, aux indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice des dommages et intérêts qui pourront lui être alloués.

XI. PAS DE PORTE :

Sans objet.

XII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou pacte mensuel du paiement de pas de porte, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des autres stipulations du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en justice, **un mois après un commandement de payer** ou une simple mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

Le bailleur reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du preneur, prononcée par ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause et sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus et à courir jusqu'à la fin de la période triennale en cours et du prix des réparations à la charge du preneur et sous la réserve de tous autres dus, droits ou actions.

.../...

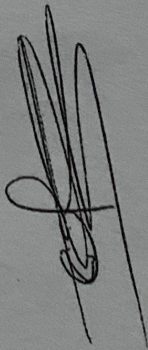
XIII. ÉLECTION DU DOMICILE ET JURIDICTION :

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en son adresse personnelle et le preneur dans les lieux loutés.

FAIT À BORDEAUX, le 18/06/2013
EN DEUX EXEMPLAIRES.

LE PRENEUR

« Lu et approuvé »

Lu et Approuvé


LE BAILLEUR

« Lu et approuvé »

Lu et Approuvé
Y.P. Marquet