

BAIL COMMERCIAL

(articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce)

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

LE BAILLEUR (1)

La SA DESCAS PERE et FILS (DPF), société anonyme au capital de 3 090 000 euros, immatriculée au RCS DE Bordeaux sous le n° B 469 200 109, dont le siège social est à BORDEAUX (33100) 65 quai de Brazza, représentée par son Président, **Monsieur MERLAUT Denis**, habilité aux présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »
D'UNE PART.

ET

LE PRENEUR (1)

SARL GRAPHICO, au capital de 8000 euros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 433 164 522, dont le siège est 97 rue Francin 33000 BORDEAUX, en la personne de son gérant **Monsieur Jean-Claude BRUNAUD**, habilité aux présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »
D'AUTRE PART.

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le bailleur donne à usage commercial, conformément aux articles L-145 et suivants du code de commerce, au preneur qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivant et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

1 – CONDITIONS PARTICULIERES

1. SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS LOUES

A BORDEAUX (33100), 65 quai de Brazza : un entrepôt de plain-pied d'environ 300 m².

Tels que les dits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, **Monsieur BRUNAUD** ès qualité, déclarant parfaitement les connaître, les juger en l'état conformes à l'usage auquel il les destine et renoncer à tout recours en cas de différence éventuelle entre la contenance ci-dessus indiquée à titre approximatif et la contenance réelle. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

2. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **1^{er} Novembre 2006**, pour se terminer le **31 octobre 2015**.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce précité :

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du code de commerce ;
- 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 de commerce.

3. DESTINATION DES BIENS LOUES

Les Biens loués seront destinés exclusivement aux activités du preneur, soit **imprimerie**.

Le preneur pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur et de lui en demander l'autorisation par acte extrajudiciaire conformément aux articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **12 600 €/HT (douze mille six cents euros hors taxes)** pour les 300 m² d'entrepôt.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui, par virement mensuel sur le compte du bailleur (RIB joint) Le preneur fera son affaire auprès de sa banque afin d'assurer ces virements chaque mois.

Le premier terme de loyer interviendra, en accord avec le propriétaire, le **04 novembre 2006**.

Il est convenu entre les parties que le PRENEUR bénéficie d'une gratuité de deux mois de loyers.

7. INDEXATION CONVENTIONNELLE

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE. Cette indexation interviendra chaque année au 1^{er} novembre et pour la première fois le 1^{er} novembre 2007 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du **2^{ème} trimestre 2006 – valeur 1366**.

Si au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

8. CHARGES.

Le Preneur versera à chaque terme de loyer, et à compter du 04 novembre 2006, en sus du loyer, une provision mensuelle de **100€** correspondant à la quote-part des charges des ordures ménagères et taxe foncière.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses engagées.

Les consommations d'électricité et eau feront l'objet d'une facturation à part, au vu des relevés des sous compteurs.

relevé d'entrée EDF 03498 Eau 30m3

9. DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **2100 euros (deux mille cent euros)** à titre de dépôt de garantie correspondant à 2 termes de loyer HT.

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges et taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

I – CONDITIONS GENERALES

10. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

10.1. - Etat des biens loués.

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code Civil. Le preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, qui seraient imposées par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures ; le preneur, qui s'y oblige, s'engage, en de telles hypothèses à en supporter seul toutes conséquences pécuniaires, ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées à l'article 1719 du Code civil.

10.2. – Entretien, travaux, réparations et aménagements.

10.2.1.- Entretien, travaux et réparations.

Pendant tout le cours du présent bail et ses renouvellements, le preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparation de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exception de l'entretien et des réparations des toitures et descentes d'eaux pluviales qui demeurent à la charge du bailleur.

Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués. Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté.

Le preneur supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code Civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le bailleur.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser à ses frais tout compteur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Dès à présent, le bailleur autorise le preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mise aux normes qui lui seraient imposées par les autorités administratives, sous réserve que le preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

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

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement.

10.2.2. – Aménagement des biens loués.

Le preneur ne pourra effectuer aucune transformation, changement de distribution sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation du bailleur pour effectuer de tels travaux, le preneur devra les effectuer à ses risques et périls sans que le bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur qui devra souscrire une assurance dommages ouvrages.

Tous travaux, aménagements, ou embellissements qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le preneur ne puisse prétendre aucune indemnité, à moins que le bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du preneur, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.

Le preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait fait dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

11 – MODALITES DE JOUISSANCE.

Le preneur devra tenir constamment garni les biens loués de matériels, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il en existe et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et n'à exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.

Le preneur s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont il dépend. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réductions de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

12- PUBLICITE

Le preneur aura le droit d'installer dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et le règlement de copropriété et, éventuellement, le cahier des charges du lotissement, sans toutefois effectuer des percages dans la façade actuelle sans l'accord du bailleur.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

13 – IMPOTS ET TAXES ET CHARGES

13.1. – impôts et taxes.

Le preneur acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement, et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. 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 remboursera, en outre, au bailleur :

- éventuellement la contribution annuelle sur les revenus locatifs tel qu'il est indiqué aux conditions particulières, à moins que le loyer ne soit soumis à la T.V.A ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces deux taxes ;
- l'impôt foncier lié à la surface occupée ;
- toutes autres taxes.

13.2. – charges.

Le preneur remboursera au bailleur, toutes les charges, qu'elle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel il se trouve.

14. ASSURANCE

Le preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériels et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glaces, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le preneur devait créer des risques aggravants entraînant des surprimes d'assurances pour le bailleur, le preneur devra rembourser à ce dernier le montant des surprimes. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances, formeront, aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes vaudront transport en garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le preneur devra déclarer immédiatement à sa compagnie et en informera conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile.

Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement.

15. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit sauf aux sociétés mères ou filiales de ladite société.

Le preneur ne pourra en aucun cas mettre son fonds de commerce en location-gérance.

Il ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce ou à une société détenue majoritairement par la société cédante et dans ces cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

16. VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos. En cas de mise en vente, le preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

17. EXPROPRIATION.

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Il exercera lui-même, à ses risques et périls, toutes actions qu'il jugera utiles contre l'autorité expropriante.

18. RESPONSABILITE ET RECOURS

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

- En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services de l'ensemble immobilier,
- En cas de vols, pillages, destruction, 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.

18. CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

19. CLAUSE PENALE.

A défaut du paiement de toutes les sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès la mise en demeure délivrée par le bailleur ou son mandataire au preneur ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le preneur seront automatiquement majorées de 20% à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, qu'elle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du preneur.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

20. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ces ayant droits et pour toute personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, si il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

21. TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

22. ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

- le bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le preneur devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le preneur, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

A BORDEAUX, le 31 octobre 2006 en deux exemplaires.

Et comprenant

Mots nuls.....0...

Lignes nulles.....0.....

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé – Signature »

Lu et approuvé
Duval Nolans

LE PRENEUR

« Lu et approuvé – Signature »

Lu et approuvé
[Signature]