

Bail commercial

Entre les soussignés :

La Société JVII,

Société Civile Immobilière au capital de 1500 euros, ayant son siège social au 22 rue Léonard de Vinci, 33160 SAINT MEDARD EN JALLES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 800 044 158 RCS BORDEAUX, représentée par Monsieur Cyrille SCOMOGUE, gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommé le Bailleur,



SCI JVII
Gérant: C. SCOMOGUE

D'une part,

Et

La Société JOUETS VILLAGE.

Société Anonyme à Responsabilité Limitée au capital de 7622,45 euros, ayant son siège social au 168 avenue Montaigne, 33160 SAINT MEDARD EN JALLES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 334 897 030 RCS BORDEAUX, représentée par Madame Geneviève SCOMOGUE, gérante, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommé le Preneur,



SARL JOUETS VILLAGE
GERANTE: G. SCOMOGUE

D'autre part.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est Propriétaire de locaux sis au 41 avenue DESCARTES, 33160 SAINT MEDARD EN JALLES en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître MELLAC, Notaire à SAINT MEDARD EN JALLES en date du 25 avril 2014.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail, pour usage commercial, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux, aux dispositions supplétives du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

Article 1 - Désignation des locaux

Les lieux loués sont situés dans l'ensemble immobilier à SAINT MEDARD EN JALLES, 41 avenue DESCARTES et se composent de :

- magasin, bureau et locaux sociaux pour une superficie de 723,70 m²
- réserve pour une superficie de 186,38 m²

Soit une superficie précise de 910,08 m².

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1^{er} octobre 2014 pour se terminer le 30 septembre 2023.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par acte d'huissier pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Le bailleur aura la même faculté si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, il entend construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Le congé devra être donné dans les mêmes formes et délais que ceux indiqués ci-dessus.

GS

En outre, le preneur personne physique ou associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou gérant depuis deux ans d'une S.A.R.L. qui aura demandé à bénéficier de ses droits à retraite ou qui aura bénéficié d'une pension d'invalidité a la faculté de donner congé à tout moment s'il en justifie auprès du bailleur.

Article 3 - Destination des lieux

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer son activité de commerce de détail de jouets, jeux, articles de modélisme.

Toutefois, le preneur peut, à condition d'en aviser le bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires.

Il peut également demander au bailleur, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Article 4 - Etat de livraison

Le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Dans les quinze jours suivant l'entrée dans les lieux, les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux aux frais du Preneur. A défaut, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

Article 5 - Diagnostics

•ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent

865

les locaux objet du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, selon état joint au présent bail.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

•DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au Preneur le diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Article 6 – Entretien/Grosses réparations

- Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, vitrines, les sols, volets ou rideaux de fermeture du bâtiment, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.

Le preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

- Le bailleur a la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

GS

Article 7 - Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le preneur

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du Bailleur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, resteront par accession, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du Preneur.

Article 8 - Travaux et réparations effectués par le bailleur

Le Bailleur peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Preneur puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le Preneur doit aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 9 - Garnissement

Le Preneur doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Article 10 - Conditions générales d'utilisation

Le Preneur doit :

- faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ;
- s'acquitter des contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et de justifier de leur règlement à toute réquisition notamment en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe ;
- laisser le Bailleur, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir ;
- laisser le bailleur effectuer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités

GS

publiques des lieux loués, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, et renoncer à toute indemnité de ce chef ;

- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant ;

- se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité ;

Article 11 - Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 12 - Prescriptions particulières

Le preneur s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs, etc. ;

- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

- veiller à ne pas troubler les autres occupants de l'immeuble ;

5 GS

- ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds ;

Article 13 - Assurances

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, la foudre, le recours des voisins, les explosions.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur devra déclarer immédiatement 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.

Article 14 - Cession - Sous-location

Il est interdit au Preneur :

1 - de céder son droit au bail, si ce n'est à son successeur dans le fonds de commerce à condition que le Bailleur consente à la cession et que lui soit remis une copie de l'acte de cession.

2 - de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou

565

en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Bailleur.

Le preneur demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes à suivre.

Article 15 - Abonnement

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

Article 16 - Loyer

Montant. Modalités de paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de cent vingt deux mille quatre cent euros (122.400€) hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que le Preneur s'engage à payer mensuellement et d'avance à raison de la somme de dix mille deux cent euros (10.200€) H.T.

Les règlements s'effectuent au domicile du bailleur ou en tout autre endroit choisi par lui. Prestations et charges.

Prestations et charges

En sus du loyer, le Preneur prend directement à sa charge et / ou rembourse au Bailleur, sa quote-part des charges et prestations ci-après :

5-65

- location des conteneurs de détritrus mis à sa disposition s'il n'est pas directement preneur vis-à-vis de la collectivité locale ;

- gardiennage ;

- conditionnement d'air et consommation d'eau, éclairage des parties communes ;

- entretien et réparation des ascenseurs ;

- frais d'entretien, de maintenance totale, de ravalement, de remplacement, de réparation des équipements de toute nature et des parties communes, les honoraires d'administration ou de gestion de l'immeuble ;

Révision, Indexation

Le loyer pourra faire l'objet d'une révision annuelle en fonction de la valeur locative des lieux loués, sans toutefois pouvoir excéder la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base est le dernier indice publié à la date de la signature du présent bail, c'est-à-dire l'indice du 1er trimestre 2014 soit 108,50.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, application serait faite de l'indice de remplacement ou à défaut désigner un tiers qui déterminera l'indice retenu.

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.

Article 17 - Attribution de compétence

Le Tribunal de grande instance de Bordeaux est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution du présent contrat.

8 GS

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

Fait à Saint H'dard

Le 15/10/2014

En trois exemplaires dont un pour chacune des parties et un pour l'enregistrement.

Le bailleur


C. SCONOGUÉ
gérant SCI JV II

Le preneur

SARL SOCIÉTÉ UTAGE
la gerant
G. SCONOGUÉ

