

BAIL COMMERCIAL

CE BAIL COMMERCIAL (ce « bail ») en date du 1 Juin 2021 est fait ENTRE :

SCI LES BARONNES DE GOULEE une SCI au capital de 1000,00 €, dont son numéro d'immatriculation est 89905742600012 et dont son siège social est situé au 1 ROUTE DE VALEYRAC, 33590 JAU DIGNAC

Dit « le bailleur »

ET

SARL LES BARONNES DE GOULEE une SARL au capital de 5000,00 €, dont son numéro d'immatriculation est 89922424000015 et dont son siège social est situé au 1 ROUTE DE VALEYRAC, 33590 JAU DIGNAC

Dit « le preneur »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent bail constitue une location à usage indépendant soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code de commerce, conformément à la loi numéro 2014-626 du 18 Juin 2014, dite loi « PINEL ».

Le bailleur donne en location le local ci-après désigné au preneur, qui accepte les conditions suivantes :

Désignation des locaux

1. Le local loué est le restaurant qui se situe à l'adresse suivante : 1 ROUTE DE VALEYRAC, 33590 JAU DIGNAC.
2. Il est ainsi décrit par les parties : Le restaurant au RDC, deux pièces habitables à l'étage, un garage et une grange.
La surface est de 380m2.
3. Sous réserve des dispositions du présent bail, le Locataire a le droit d'utiliser le stationnement sur les permis.
4. Le bien loué ne fait l'objet d'aucune hypothèque ou d'aucune servitude résultant de la situation des lieux, de la loi ou des dispositions relatives à l'aménagement urbain.

Destination des Locaux

5. Les locaux sont destinés à l'usage suivant : Restaurant traditionnel.
6. Le bien sera loué pour l'usage commercial uniquement.
7. En cas de changement d'activité au cours du bail, le preneur devra informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Durée du bail

8. Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 1 Juin 2021.
9. Les parties pourront cependant demander la résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusée de réception avec un préavis de 6 mois avant l'issue de la période triennale, dans le respect des conditions légales imposées par la loi relative aux conséquences de la résiliation.

Loyer

10. Le preneur versera un loyer mensuel fixe d'un montant de 980,00 € le 5 de chaque mois.

Il a été convenu entre le Preneur et le Bailleur que le versement du premier loyer s'effectuerait au 5 Septembre 2021.

11. Les loyers pourront être révisés à la demande de l'une ou l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et 39 du Code de commerce et dans les conditions fixées par décret du Conseil d'Etat. La demande en révision ne pourra ainsi être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du Preneur ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prendra effet à compter de la date de la demande en révision. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.
12. La majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative.

Garanties

13. Le garant garantit au bailleur que le preneur respectera les obligations du preneur en vertu du présent bail et s'engage à dédommager le bailleur en totalité sur demande pour toute responsabilité résultant de tout manquement des obligations du preneur en vertu du présent bail.
14. Les obligations du garant demeurent pleinement en vigueur même si :
 - Le présent bail est annulé ;
 - Le bailleur donne au preneur du temps supplémentaire pour se conformer à toute obligation ;
 - Le bailleur renonce auparavant à un manquement du preneur en vertu du présent bail ;
 - ou Le propriétaire n'insiste pas sur le strict respect des conditions du bail.

Renouvellement du bail

15. A défaut de congé, le bail est tacitement prolongé au-delà du terme fixé par les présentes. Le preneur qui souhaite demander le renouvellement du bail doit en faire la demande, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit à tout moment dans la période de prolongation. La demande de renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
16. En cas de refus de renouvellement de la part du bailleur, celui-ci devra au preneur, en vertu de l'article L.145-14, sauf dans les cas prévus à l'article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

Charges et contributions

17. Le bailleur aura à sa charge le règlement (conformément à la loi n°2014-626 du 18 Juin 2014, loi « PINEL ») :
- Des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti ;
 - Des dépenses relatives à la vétusté ou à la mise aux normes.
18. Le preneur s'engage quant à lui, à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparation courante, ainsi que les charges liées à l'occupation des locaux :
- Des dépenses courantes d'eau, de gaz, de fioul et d'électricité ;
 - Des travaux d'embellissement ;
 - Des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont bénéficie le preneur, telles que la taxe foncière, les taxes connexes ou les frais de voirie, les frais d'enlèvement des ordures.

Etat des lieux

19. Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Travaux et réparations

20. Le preneur pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou d'une partie du bien.
21. Tout travaux dépassant le cadre ci-dessus décrit, devra recevoir l'autorisation écrite du bailleur.
22. Le bailleur déclare que des travaux sont prévus dans les trois prochaines années. La nature des travaux prévus sera : Création d'une salle de bain à l'étage dont les coûts seront supportés par le bailleur.

Obligations du preneur

23. Le preneur devra :

- Jouir raisonnablement des locaux loués suivant leur destination et se conformer au règlement de copropriété si nécessaire ;
- Ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance des voisins et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
- Payer toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et des autres charges qui l'incombent, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Assurance

24. Le preneur déclare que les garanties souscrites couvrent, sans toutefois s'y limiter, les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les catastrophes naturelles.

Assurance Professionnelle souscrite auprès de Mme VERDON Carole, agence ALLIANZ située au 14 PLACE GAMBETTA, 33340 LEPARRE MEDOC (Référence de dossier : PROJET 246736102 / INT 109729) ;

Et Assurance Habitation Jeunes souscrite auprès de l'agence MAIF ASSURANCE située 50 AVENUE DE LA SOMME, 33700 MERIGNAC (Référence dossier : N° de sociétaire : 7220898P / N° d'opération : 0020)

Cession

25. Le preneur peut céder son bail à un tiers repreneur. La cession du bail permet au repreneur de reprendre le bail conclu entre le preneur et le bailleur pour la durée restant à courir. La cession ne modifie pas le bail initial, qui subsiste en l'état, notamment, concernant le montant du loyer. La cession doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, sauf dans le cas où le bailleur accepte la cession dans l'acte de cession lui-même.

Dossier de diagnostic technique

26. Le bailleur remet un état des risques naturels, conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'environnement relatif aux risques technologiques, naturels et sismiques.

Election de domicile

27. Les parties font élection du domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :

- Pour le bailleur : au lieu d'établissement de son siège social puisqu'il s'agit d'une personne morale ;
- Pour le preneur : dans les lieux loués.

Dispositions générales

28. Ce contrat lie les héritiers, exécuteurs, successeurs et ayants droits respectifs, et le cas échéant, le bailleur et le preneur. Toutes les clauses du contrat devront être interprétées comme les conditions du bail.

Fait à JAU DIGNAC le 1 Juin 2021 en 2 exemplaires et chaque partie en a reçu un

SCI LES BARONNES DE GOULEE

SARL LES BARONNES DE GOULEE