

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Ci-après dénommé «LE BAILLEUR»
D'UNE PART

ET :

La société EURL GOURMET, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 5 000 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon (61000) sous le numéro 800 837 510, dont le siège social est situé à Flers (61100), rue de Domfront au numéro 13, représentée par Monsieur THEOT Emmanuel en qualité de gérant.

Ci-après dénommé «LE PRENEUR»
D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du code de commerce, au preneur qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

Local situé à FLERS (61100), rue de Domfront au numéro 24.

Local situé au rez-de-chaussée comprenant un magasin, une réserve avec chambre froide, un local technique, un WC avec coin lavabo et un local issue de secours, cadastré section AS 1082 pour 2 ares 53 centiares.

Tels que lesdits 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, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

1.2. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le PREMIER AOUT DEUX MILLE DIX SEPT pour se terminer le TRENTE ET UN JUILLET DEUX MILLE VINGT SIX.

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.

ET AS NR

1.3. DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués seront destinés exclusivement aux activités de : tout commerce.

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.

1.4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de DOUZE MILLE (12 000,00 €) que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire par mois à terme d'avance.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le loyer n'est pas assujéti à la T.V.A.

Dans l'hypothèse où à la date de signature du présent contrat, le loyer ne serait pas assujéti à la T.V.A., le bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

1.5. RÉVISION DU LOYER

1.5.1. - Révision annuelle

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le PREMIER AOUT DEUX MILLE DIX HUIT sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité. L'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2016, valeur 108,56.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

1.6. PROVISIONS POUR CHARGES

Le preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision de CENT CINQUANTE EUROS (160,00 €).

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses engagées. En outre, il réglera à chaque terme, en sus du loyer, l'intégralité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou la T.V.A. en cas d'assujettissement du loyer à celle-ci.

1.7. DÉPÔT 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 DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €) à titre de dépôt de garantie correspondant à DEUX termes de loyer.

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, 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.

1.8. INFORMATIONS RELATIVES AU BRUIT ET AU RISQUE NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

BRUIT : Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du Code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : Il est ici rappelé que, conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou

approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125-2, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du code des assurances

Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L.125-2 ou technologiques visés à l'article L.128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

1.9. CONDITIONS PARTICULIERES

1.9.1. - Les loyers sont exigibles au 5 du mois, à défaut de règlement au 10 du mois, une relance simple sera adressée et engendrera des frais selon barème affiché en agence, soit HUIT EUROS (8,00 €).

1.9.2. - Les preneurs encore défaillants au 15 du mois recevront une deuxième relance assortie de frais selon barème affiché en agence, soit QUINZE EUROS (15,00 €).

1.9.3. - Les preneurs demeurant défaillants au 20 du mois recevront une dernière mise en demeure de payer en LRAR assortie de frais selon barème affiché en agence, soit TRENTE EUROS (30,00 €) avec en sus les frais de recommandé. A DEFAUT DE REGLEMENT DANS LES CINQ JOURS NOUS FERONS DELIVRER UN COMMANDEMENT DE PAYER PAR HUISSIER.

1.10. FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Frais et honoraires de location	Négociation HT	200,00	€
à la charge Du preneur :	Rédaction de bail HT	633,33	€
	Constat d'état des lieux HT		€
	Total HT	833,33	€
	TVA	166,67	€
	Total TTC	1 000,00	€

2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. 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.

2.1.1. - État des biens loués

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront 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, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés 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 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 par l'article 1719 du Code civil.

2.1.2. - Entretien, travaux, réparations et aménagements à la charge du preneur

2.1.2.1. - Entretien, travaux et réparations

Pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements, le preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le bailleur conserve à sa charge.

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 et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les dix ans.

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 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 et 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 rendues 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 mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

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

2.1.2.2. - Aménagement des biens loués

Le preneur ne pourra effectuer aucun travaux de transformation, changement de distribution sans 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-ouvrage.

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 à 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 faits 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.

2.1.3. - Entretien, travaux et réparations à la charge du bailleur

Le bailleur conservera exclusivement la charge des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

2.2. MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le preneur devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, 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 à n'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 qu'à 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 ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

2.3. 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. 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 des dites enseignes ou publicités.

2.4. IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

2.4.1. - 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 TVA ;
- 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'intégralité de la taxe foncière afférente aux locaux loués ;
- toutes autres taxes.

2.4.2. - Charges

Le preneur remboursera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion et, comme il a été indiqué ci-dessus, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

2.5. ASSURANCE

Le preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel 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 glace, 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'assurance 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 ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu 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 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.

2.6. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le bailleur autorise le preneur la faculté de sous-louer son local. Toutefois il ne pourra le faire qu'avec l'accord écrit du bailleur et que le loyer de cette sous-location n'excède pas le loyer initial du présent bail.

Le preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

2.7. 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 biens 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.

2.8. FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du preneur si la destruction lui était imputable.

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 provisions, nonobstant appel.

2.10. CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès 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 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle 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.

2.11. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes 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, s'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.

2.12. TOLÉRANCE

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.

2.13. ÉLECTION 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.

2.14. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire ; les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

2.15. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Fait A FLERS, le SEPT FEVRIER DEUX MILLE DIX SEPT

En DEUX exemplaires, dont un pour chacune des parties
et ne comprenant AUCUN mot nul et AUCUNE ligne nulle.

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé - Signature »

Lu et approuvé

[Signature]

Lu et approuvé.

[Signature]

LE PRENEUR

« Lu et approuvé - Signature »

Lu et approuvé.

[Signature]

