

CONTRAT DE LOCATION

Le 15 Octobre 2021

Identification des parties :

Les personnes requérantes, parties au présent, sont :

[REDACTED]

ci-après dénommé le "bailleur"

d'une part. –

[REDACTED]

ci-après dénommé "le preneur"

d'autre part. –

Par ces présentes, le bailleur donne à titre de bail à loyer conformément aux dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 17 juillet 1971, au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

Désignation

Un local sis à Yerres (Essonne) rue Charles de Gaulle, n° 63 composé de :

Au rez-de-chaussée : Boutique, Electricité, rideau métallique, alarme, vitrine.

Le tout étant inclus dans le lot n°7 et dont les limites et la surface sont précisément désignées sur le plan ci-joint.

Cave en dessous attachée au lot n° 7 et constituant le lot n° 8, d'une superficie de 29,60 m².

Tels lesdits locaux existent, le preneur déclarant les bien connaître et n'en pas vouloir une plus ample désignation, les ayant vus et visités en vue du présent acte.

Durée :

Le présent bail est fait pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du :

Quinze octobre deux mille vingt et un (15/10/2021) pour terminer le 14 octobre deux mille trente (14/10/2030) .

Toutefois, conformément à l'article 3-1 du décret du trente septembre mil neuf cent cinquante trois, modifié par la loi du dix sept juillet mil neuf cent soixante et onze, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les possibilités des articles 10, 13 et 15 du décret du trente septembre mil neuf cent cinquante trois, modifié par la loi du dix sept juillet mil neuf cent soixante et onze, afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus, devra donner congé à l'autre, par acte extra judiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours, en précisant les motifs pour lesquels il est donné.

Destination des lieux loués

Les locaux présentement loués devront servir à l'exploitation de commerce :

**VINS – LIQUEURS – SPIRITUEUX ET BOISSONS A EMPORTER
UNIQUEMENT.**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 35-1 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 17 juillet 1971, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités annexes ou complémentaires.

A cet effet le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles 35-2 à 35-6 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 17 juillet 1971, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, et comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

Conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les clauses et les conditions suivantes que le preneur s'oblige solidairement à exécuter à savoir :

1) **Etat des lieux :**

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de leur entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celle qui serait nécessaire pour assurer le clos et le couvert.

De convention expresse, le bailleur n'aura à sa charge que les réparations énumérées à l'article 606 du Code Civil, toutes autres réparations étant à la charge du preneur.

2) **Entretien :**

Le preneur entretient les lieux loués en bon état de réparation de toute nature à l'exclusion, comme il est dit ci-dessus, des réparations prévues par l'article 606 du Code Civil sus visé, et rendront lesdits locaux en bon état à l'expiration du bail.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradation résultant de son fait, du fait de son personnel ou de la clientèle. Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les dix ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux : devanture, vitrine, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture de la boutique devront être à sa charge exclusive.

3) **travaux :**

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, modifier la distribution des locaux loués et pratiquer des démolitions et percements de murs et cloisons. En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront payés par le preneur. Tous embellissements, améliorations et installations faites par le preneur dans les lieux loués resteront, en fait de bail, la propriété du bailleur, sans indemnités de sa part, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans l'état primitif aux frais du preneur ce qu'il aura toujours le droit de demander, même s'il a autorisé les travaux.

4) Réparations :

Le preneur souffrira toutes les réparations reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le bailleur ferait exécuter dans les lieux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée même si celles-ci excédaient quarante jours. Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

5) Garantie :

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et objets mobilier en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps, tant du paiement des loyers dus que de l'exécution des clauses et conditions du bail.

6) Assurances :

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et l'acquiescer régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

7) Jouissance :

Le preneur devra se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par eux ni par leur personnel notamment :

- il devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs et l'introduction de tous animaux nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc...
- il ne devra rien entreposer dans la cour de l'immeuble, ni dans l'entrée.
- il devra faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, à ses frais.
- il devra souffrir toutes les charges de balayage, éclairage et autre de ville, de police et voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus.
- il devra pour l'exploitation de son commerce, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

- Il est autorisé à installer une enseigne extérieure à plat au devant des lieux loués, mais sous son entière responsabilité, cette enseigne devra être fixée solidement et le preneur sera responsable de tout accident que son existence pourrait occasionner.

- En outre, il devra maintenir la boutique toujours ouverte et achalandée de matériel et de marchandises en quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions du bail, à peine de résiliation du présent bail, si la période de fermeture excédait un mois

8) Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tout entrepreneur et ouvrier pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, sans cependant que les visites puissent être abusives. Il devra également laisser exécuter tous travaux nécessaires.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux tous les jours ouvrable, 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 ou à vendre.

Le droit de visite existera de même en cas de mise en vente des locaux loués.

9) Impôts et charges diverses

Le preneur devra acquitter exactement les impôts contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de son acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises. Les parties conviennent de se référer au décret n° 82-954 du 9 novembre 1982, pour déterminer les taxes, prestations, charges et fournitures dont le preneur devra le remboursement au bailleur en sus du loyer principal ci-après fixé. La part proportionnelle dans laquelle le preneur devra participer sera remboursée par le paiement d'acomptes provisionnels trimestriels, en même temps que chaque terme de loyer, sauf remboursement du solde en même temps que le paiement du dernier trimestre.

10) Cession :

Le preneur ne pourra céder son droit au bail des locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Toutefois, il pourra librement consentir une cession du bail à son successeur dans son commerce.

Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte de cession devra être remis au bailleur, sans frais pour lui, pour lui servir de titre direct contre les cessionnaires.

11) Obligation du bailleur :

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur sous l'article 2, en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

D'autre part, le bailleur s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués et dans les immeubles contigus, un commerce similaire à celui des preneurs.

Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exercice d'un commerce identique à celui des preneurs.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes du concierge et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

Par dérogation de l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Loyer

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de :

Huit mille cinq cent quatre vingt, (8 580) Euros hors TVA en principal, Dix mille deux cent quatre vingt seize Euros TTC (10 296) . Soit un loyer mensuel hors T.V.A. de sept cent quinze (715) Euros, huit cent cinquante huit Euros TTC (858) . que le preneur s'oblige à payer au bailleur le premier de chaque mois, et à terme d'avance, pour le premier paiement être fixé au premier novembre deux mille vingt et un, le deuxième au premier décembre deux mille vingt et un, et ainsi continuer de mois en mois jusqu'à expiration du présent bail.

Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail – qui sont toutes de rigueur – et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de leur chef pourront avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommage-intérêts et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Révision du loyer

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé correspond à la valeur locative actuelle des locaux loués .

Dans le but de maintenir l'équivalence entre le loyer et la valeur locative, il est convenu que le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties au 1^{er} janvier de chaque année et sur la base du dernier indice trimestriel du coût des loyers commerciaux publié .

La demande devra être formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard un mois avant la date de révision. Elle devra, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

A 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 pour cent de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel du coût des loyers commerciaux intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

L'indice de référence devant servir de base à la prochaine révision du loyer sera celui du troisième trimestre 2019 (115,60) qui est la base sur laquelle le tarif actuel est calculé.

En cas de désaccord sur le montant du loyer d'une nouvelle année, le paiement des termes venant à échéance jusqu'à ce que le loyer puisse être fixé se fera sur les mêmes bases que pour l'année précédente celle pour laquelle il y aura révision, sauf redressement ultérieur lorsque le nouveau loyer aura été fixé.

Dans le cas où, en vertu de la présente clause de révision, le montant du loyer viendrait à être augmenté, le preneur devra compléter le dépôt de garantie dont il est ci-après parlé, en revanche si le montant du loyer vient à être diminué, le bailleur devra restituer au preneur la somme en excédent, le tout de façon que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant de deux mois de loyer et charges.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci a, à l'instant versé au bailleur qui le reconnaît, une somme de :

Mille sept cent seize Euros (1 716)

correspondant à deux mois de loyer.

Cette somme est ainsi remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Il restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail et au règlement des indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie, convention expresse, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice.

Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous leurs ayants-cause et ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par celui à qui elle serait faite.

Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige solidairement, en ce compris le coût de la copie exécutoire pour le bailleur.

Enregistrement

Conformément à la loi 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Option de l'assujettissement à T.V.A.

Le bailleur déclare pour la perception des droits sur le présent bail à la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE sur le loyer ci-dessus indiqué, hors taxe.

Laquelle taxe à la valeur ajoutée, sera acquittée par le bailleur et remboursés à ces derniers par la société dénommée le preneur.

Domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile dans les locaux loués. Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

DONT ACTE – établi sur 9 pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte suivant :

Fait à : Yerres

Le : 15 Octobre 2021

