

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part, ci-après dénommé « Le BAILLEUR »

FD

BF

EXPOSE

... (61000), 2/ rue des Prisonnières.

RENOUVELLEMENT DU BAIL EN DATE DU PREMIER MARS DEUX MIL DEUX

DESIGNATION

Ville d'Alençon (61000) à l'angle de la rue du Château numéros 1 et 3 et 2, rue de Fresnay, au rez-de-chaussée du bâtiment, boutique formant l'angle des deux rues, arrière boutique sur la rue du Château, W.C. et cave sous partie.

CONFORT : Eau avec décompte, électricité, tout-à-l'égout, chauffage individuel électrique, eau chaude par cumulus électrique.

PA NA FD,

BF

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les occuper actuellement et les avoir pris dans l'état où ils se trouvaient lors de l'acquisition c'est-à-dire en bon état, sans pouvoir exiger aucun travaux du bailleur.

ARTICLE 1 – DUREE

Le présent bail est consenti et a été accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives commençant à courir le PREMIER MARS DEUX MIL DEUX (01.03.2002) pour se terminer le VINGT HUIT FEVRIER DEUX MIL ONZE (28.02.2011).

Le preneur pourra résilier son bail à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en avertir le bailleur 12 mois au moins à l'avance par exploit d'huissier.

Les droits et obligations du PRENEUR et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat par les dispositions du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953 et des dispositions des textes subséquents.

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

Le preneur a pris les lieux dans l'état où ils se trouvaient lors de l'acquisition du fonds de commerce c'est-à-dire en bon état.

ARTICLE 3 – LOYERS

La présente location est consentie moyennant un loyer annuel de **SIX MILLE SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTS – 6078,96 E**, plus les provisions sur charges moyennant la somme annuelle de **QUATRE CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET TRENTE DEUX CENTS – 457,32 E**, payable par fraction mensuelle et d'avance, et pour la première fois, le 1^{er} Mars 2002.

Le preneur s'oblige à payer en outre au bailleur les taxes correspondantes.

JEU DE LA CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer sera assujetti aux variations annuelles de l'échelle mobile qui ne pourront pas en aucun cas être confondues avec la révision du loyer (au sens légal du terme).

Ainsi, le loyer sera réajusté dans son intégralité chaque année, sans aucune formalité, à raison des variations, en plus ou en moins, de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques – INSEE, base 100 au quatrième trimestre 1953 ; et ce sans aucune formalité.

PA NA

ED .

BF

L'indice de référence sera le dernier publié à la date de prise d'effet du renouvellement de bail, soit le 3^{ème} trimestre 2001 dont la valeur est de 1145.

L'indice à lui comparer sera l'indice anniversaire et ce, chaque année, jusqu'en fin de bail.

En cas de cessation de publication ou de disparition des indices choisis avant l'expiration du bail, et si l'INSEE publiait de nouveaux indices destinés à se substituer à ceux actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé à ces nouveaux indices et le passage des anciens indices aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si l'INSEE ne publiait pas de nouveaux indices destinés à remplacer ceux disparus, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un ou de plusieurs nouveaux indices reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis entre les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance d'ALENCON.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que la présente clause d'indexation annuelle est une condition essentielle du bail sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

ARTICLE 4 – ENTRETIEN ET CHARGES

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux et à ses frais, pendant le cours du bail, toutes les réparations nécessaires et tout l'entretien locatif nécessaire au maintien en bon état des lieux loués. Il les rendra de même en fin de bail.

Il règlera au bailleur en outre, ou pour le compte de celui-ci, la totalité des charges de toute nature ayant trait aux lots loués, de même que toutes provisions pour charges, toutes dépenses nécessitées par la gestion de l'immeuble, et **notamment la moitié de la contribution sur les revenus locatifs et les taxes foncières.**

Le preneur acquittera également ses assurances personnelles, ses impositions mobilières et professionnelles, et acquittera ses contributions personnelles ; il satisfera ; en outre, à toutes les charges municipales telle que celle de balayage, de déversement à l'égout et autres charges ou taxes de ville et de police auxquelles un locataire est ordinairement tenu, de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

ARTICLE 5 – DESTINATION – USAGE

Les lieux sont à usage commercial.

Le preneur fera siens les problèmes relatifs à cet usage ; il fera notamment son affaire des autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice de ses activités et prendra en charge tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient.

Il respectera tout particulièrement les règles de sécurité, l'usage des parties communes, l'apposition des plaques et enseignes signalant sa présence et sa situation (sans que cela puisse être considéré

PA NA
FD.

BF

comme une liste limitative). Il ne pourra encombrer d'aucune façon que ce soit le passage desservant l'immeuble.

Le locataire 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 ces activités présentes ou futures ; le locataire, 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.

Il aura également 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 locataire à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le locataire obtienne les autorisations qui seraient nécessaires.

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

ARTICLE 6 – TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

Le preneur exécutera à ses frais exclusifs, risques et périls, dans les lieux loués, les travaux qu'il jugera utiles ou encore qui seront nécessaires pour parvenir à leur exploitation.

Le bailleur autorise le preneur à faire poser, à ses frais et sous sa responsabilité, un coffret gaz pour l'alimentation des locaux loués.

Par la suite, le preneur ne pourra toutefois faire exécuter dans les lieux loués aucun nouveaux travaux touchant aux gros murs ou aux parties divisées sans le consentement exprès et écrit du bailleur. En ce cas, ces travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les frais et honoraires seront supportés par le preneur. Le droit d'opposition du bailleur aura pour critère l'esthétique extérieure et la solidité de l'immeuble, lesquelles ne devront pas être compromises par les travaux du preneur. Dans l'hypothèse où le bailleur aurait donné son consentement pour une installation spécifique, et pour permettre la relocation des lieux loués, il est précisé qu'il pourra, à l'expiration du présent bail, demander leur rétablissement aux frais du preneur, dans leur état initial.

Les aménagements, installations et équipements effectués par le preneur deviendront la propriété pure et simple du bailleur au terme de la location, que celle-ci prenne fin à l'échéance des neuf années du bail ou de manière anticipée pour une raison quelconque. Dans tous les cas, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du bailleur au titre des travaux qu'il aura pu réaliser ou des aménagements, installations et équipements qu'il aura dû délaisser à sa sortie des lieux.

PH

7A

PD.

BF

ARTICLE 7 – ASSURANCES

1) Assurances contractées par le preneur :

- a) Le preneur fera assurer, pour des sommes suffisantes, ses agencements et embellissements, même immeubles par destination son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosions et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, actes de vandalisme et de sabotage, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

- b) Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels, et pour un montant minimum de 76224,51 Euros les dommages matériels et immatériels.
- c) Les copies des polices souscrites par le preneur devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son courtier, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

2) Règlement et exécution des polices :

- a) Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.
- b) Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.
- c) Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

ARTICLE 8 – CESSION – SOUS LOCATION

CESSION

Le preneur pourra céder son bail pour tous commerces à l'exception des commerces présentant un incomodo notoire, bruyant, malodorant ou insalubre qu'à un cessionnaire de son fonds, il en demeurera garant pendant toute la durée du bail pour le paiement du loyer et accessoires et toutes les obligations stipulées au présent acte.

PA 7A
FD

B F

SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite sauf accord exprès et par écrit du bailleur. En cas de sous-location il n'y aura aucun lien direct entre le sous-locataire et le bailleur ; notamment, le sous-locataire n'aura aucun droit à se maintenir dans les lieux au terme du bail ou en cas de résiliation anticipée.

ARTICLE 9 – VISITE DES LIEUX

Le preneur, à la condition d'un préavis donné par lettre au moins huit jours à l'avance, laissera le bailleur ou son mandataire, architecte ou technicien du bâtiment, visiter les lieux loués.

ARTICLE 10 – LIGNES TELEPHONIQUES

Le preneur fera son affaire de l'équipement des lieux en lignes téléphoniques et en particulier de leur préfinancement. Il s'engage à ne rien faire lors de sa sortie des lieux qui puisse priver son successeur du bénéfice de ces équipements et abonnements.

ARTICLE 11 – PENALITES DE RETARD

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement, de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard sur la base d'un taux annuel de 12% sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement. Tout mois commencé sera considéré comme entier.

S'il y avait une quelconque suite contentieuse, le preneur devrait rembourser au bailleur, en sus de tous les frais susceptibles de se répéter, les frais de justice, ainsi que les honoraires des avocats du bailleur, mais uniquement dans ce dernier cas, si le preneur est condamné aux dépens.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

La résolution du bail serait encourue de plein droit en cas de non paiement du loyer, charges et frais annexes ou de non respect d'une des clauses du bail, et ce, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification d'un commandement qui devra viser la présente disposition et la clause du bail en souffrance, si ledit commandement est demeuré sans effet.

Il suffirait, en ce cas, d'une ordonnance de référé, pour que soit obtenue l'expulsion du locataire défaillant.

PA NA

PD

BF

ARTICLE 13 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie des loyers et créances ayant leur cause dans les stipulations du présent bail, le preneur a versé un dépôt de garantie d'un montant égal à **neuf cent quatorze Euros et soixante neuf Cents – 914,69 E** soit deux mois de loyer à la date d'effet du précédent bail.

Ce dépôt sera restitué au preneur à sa sortie des lieux en cas d'entier quitus, ou viendra s'imputer sur les sommes dont il pourrait être alors redevable. Il ne sera pas productif d'intérêts. En outre, le preneur s'engage à garnir et à laisser constamment garnis les lieux loués de marchandises en suffisance pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges.

ARTICLE 14 – ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-1 A de la Loi n° 09-1168 du 20 Décembre 1969.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile, le bailleur en son siège social, le preneur dans les lieux loués.

~~cc.~~ Mots rayés nuls

~~cc.~~ Lignes rayées nulles. BF. FD.

PA

Fait à Alençon, le vingt-six septembre deux mil deux (26.09.2002)