

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

ci après dénommé LE BAILLEUR

D'UNE PART

ET

ci-après dénommé LE PRENEUR

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR fait Bail et donne à loyer, au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble *s/s* à **PUTEAUX (92800) Rue Charles Lorilleux N° 18 et Rue Sadi Carnot N° 94**

DESIGNATION :

Un local commercial comprenant :

- au rez de chaussée : un bar ; une salle de restaurant, une cuisine, un WC, une terrasse
- au premier étage : trois pièces
- cour, jardin
- le tout d'une superficie de 190 M²

Tels que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, Le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les occuper déjà.

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux devront être utilisés pour : **commerce de vins café liqueurs restaurant**

DUREE :

Le présent Bail est conclu et accepté pour une durée de Trois, Six ou Neuf années entières et consécutives à compter du **PREMIER JUILLET DEUX MILLE** pour se terminer à pareille époque des années **DEUX MIL TROIS, DEUX MIL SIX ou DEUX MIL NEUF.**

M A2

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, au moins SIX MOIS à l'avance par acte extrajudiciaire

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

1. Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.
2. Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du Bail, et effectuer, le cas échéant, toutes réparations s'y rapportant de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien, le BAILLEUR ne conservant à sa charge que les gros travaux tels que définis par l'article 606 du code civil (clos et couvert).
Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place les dites prestations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, et ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.
Le PRENEUR s'engage à supporter sans indemnité, interruption, ni diminution de loyer, les travaux de réparations quelconques, les constructions, reconstructions et tout changement qu'il plaira au BAILLEUR d'apporter à l'architecture extérieure et intérieure de son immeuble ou encore dans la disposition des lieux communs, quelle qu'en soit la durée, cette durée excédât elle 40 jours et cela par dérogation expresse aux dispositions des articles 1723 1724 du Code Civil.

Il en sera de même en ce qui concerne tous les travaux exécutés sur la voie publique, ceux nécessaires à l'aménagement des autres locaux, de l'ensemble immobilier ou ceux exécutés dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

3. Le PRENEUR devra maintenir les cours, caves et circulations libres de tout stockage, ordures, palettes, matériels ou matériaux divers.
4. Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur et quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent Bail.
5. Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.
Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

 192

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR, le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par celui-ci, sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR, pour ce qui concerne les travaux de gros oeuvre.

6. A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront, sans indemnité, la propriété du BAILLEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

7. Le PRENEUR souscrira tous abonnements :

- à toutes énergies comme l'électricité, le gaz, et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements et les consommations à leur échéance exacte directement ou à travers un compte charge le cas échéant, et supportera les frais de location des compteurs ainsi que toutes les réparations qui deviendraient nécessaires auxdits compteurs, canalisations, robinets etc... ainsi que le coût de tout changement et aménagement nécessité par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent Bail, de façon que le BAILLEUR se soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause.

Le PRENEUR maintiendra au BAILLEUR l'accès à la distribution de tous fluides, électricité, téléphone, ainsi qu'aux canalisations de toutes eaux usées de l'immeuble, qui peuvent passer dans les locaux loués.

8. Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, comme toute nuisance sonore liée à son activité ou à son personnel.

Il garantit le BAILLEUR contre toutes réclamations ou plaintes formulées par des tiers à ce sujet

9. Le PRENEUR remplira vis-à-vis des administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

10. En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

M 192

Il veillera en particulier pour les enseignes, à ce que le mode de fixation n'entraîne aucune dégradation du bâtiment et en particulier de son étanchéité.

11. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

12. ASSURANCES :

Le PRENEUR a obligation :

- De faire assurer pour toute la durée du Bail tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie d'explosion et de dégâts des eaux, bris de glace, sans aucune exception, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers à sa jouissance par voie de fait ou autrement. De prendre à sa charge les aménagements qui pourraient être réclamés par son assureur.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR, et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

- De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférant.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

- D'assurer sa responsabilité civile quant aux locaux loués, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare conformément à l'article 1725 du code civil, qu'il ne garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés.

- D'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation si bon lui semble.

13. IMPOTS, TAXES ET CHARGES :

Le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville et de police, de voirie et toutes taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement à l'égout, taxe de balayage, taxe foncière), de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard et à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et plus généralement, tous autres impôts, et taxes dont le PRENEUR pourrait être responsable à un titre quelconque.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises

Au cas où pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent Bail, le paiement correspondant aux charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.


4 AZ

Le Preneur remboursera éventuellement au Bailleur les redevances prévues par la loi n° 60.790 du 2 Août 1960 et le décret N° 72.275 du 11 Avril 1972, dans l'hypothèse où les bureaux aménagés par le Preneur auraient une superficie supérieure à celle tolérée par le législateur et visant les bureaux nécessaires à l'exploitation de l'entrepôt, étant précisé qu'au cas où une telle redevance serait recouvrée à l'encontre du Bailleur, le Preneur s'engage à en rembourser immédiatement le montant entre les mains du bailleur.

14. RESPONSABILITE- RECOURS :

Le PRENEUR renonce expressement à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

En cas de modification ou de suppression du gardiennage ou nettoyage de l'immeuble, étant précisé que le preneur fera son affaire personnelle de l'enlèvement des emballages et autres déchets relatifs à son commerce.

Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans indemnité, même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce y compris des éléments incorporels attachés audit fonds, le PRENEUR renonçant expressement par dérogation à l'article 1722 du Code Civil à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

En cas d'inondation par refoulement d'égoûts, humidité, fuites, infiltrations, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

15. CESSION :

Le PRENEUR pourra céder ou apporter son droit au présent bail Il préviendra le BAILLEUR par lettre recommandée avec A.R du motif et des conditions de la cession, indiquera les nom, prénom, raison sociale, adresse et références de son cessionnaire. Le BAILLEUR devra être appelé par le Preneur à concourir à l'acte notarié ou sous-seing-privé qui réalisera l'opération.

Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remise au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

Le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou de l'administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessus.

16. SOUS LOCATION

La sous location est INTERDITE.

En cas de sous location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes.



5/12

En conséquence, la sous location autorisée serait consentie par le PRENEUR à ses risques et périls et il s'engagerait à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire en cas de cessation du bail pour quelque cause que ce soit. Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

17. VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX :

Chaque fois que le BAILLEUR le jugera utile et en particulier dès que la cessation de la présente location sera établie, le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, y compris le cas échéant supporter les visites en vue de leur location ou de leur vente, sous peine de dommages-intérêts.

Dans ce dernier cas, le BAILLEUR pourra apposer sur les lieux loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

A l'occasion de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera procédé par les soins du BAILLEUR contradictoirement sauf absence du PRENEUR, à un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charge d'entretien non effectués par le PRENEUR.

CLAUSES ET CONDITIONS FINANCIERES :

1. LOYER :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors taxes, de :

QUATRE VINGT UN MILLE TROIS CENT DOUZE FRANCS

(81 312 Francs)

payable par TRIMESTRE à terme ECHU, tva au taux actuel de 19,60 % et charges locatives en sus

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, Charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque adressé dans les bureaux du BAILLEUR ou de son représentant.

2. CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation **ANNUELLE**.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire **tous les ans**, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, proportionnellement à la variation de l'indice national du cout de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera l'indice du même trimestre de l'année précédant la date de la révision annuelle.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

3. DEPOT DE GARANTIE :

A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR la somme de **MILLE SIX CENT CINQ FRANCS, 50 Cts (1 605,50 F)** formant avec celle de **TRENTE NEUF MILLE CINQUANTE FRANCS 50 Cts (39 050,50 F)** précédemment versée,

m

la somme de **QUARANTE MILLE SIX CENT CINQUANTE SIX FRANCS (40656 F)** représentant l'équivalence de **SIX mois** de loyer d'avance à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt est versé en garantie du paiement du loyer et des charges annexes ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme, non productive d'intérêts, ne sera remboursée au PRENEUR, dans le cas où celui-ci viendrait à quitter les lieux pour quelque cause que ce soit, qu'après paiement du solde des loyers, charges et prestations incombant, de tous frais, dommages de toute nature, astreintes, indemnités de clause pénale et autres, et s'il y a lieu, de toute réparation à effectuer ainsi qu'il est précisé ci-dessus.

En cas de congé reçu ou donné, le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas servir au paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent engagement.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt devra rester toujours égal à **SIX mois** de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer en application de la clause de révision ci-dessus.

TOLERANCE MODIFICATION :

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent Bail

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et *dans un délai d'UN MOIS* après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra-judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le Bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grand Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation *trimestrielle* et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

FRAIS ET HONORAIRES :

Tous les frais résultant du présent bail ou qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

En cas de procédure judiciaire quelconque, le PRENEUR devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au BAILLEUR, en sus de tous frais répétibles, les honoraires de ses avocats ou représentants.

 7
AZ

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, chacune des parties fait élection de domicile :

- Le BAILLEUR en son domicile.
- Le PRENEUR en son siège social.

Fait à HOUILLES,
en DEUX exemplaires, le 10/7/00