

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M [REDACTED]

Ci-après nommé « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

La SAS C2GH au capital de 10 000 euros, siret : 800 747 008 000 12 dont le siège social est 37 Grande Rue 91150 MORIGNY représentée par ses deux associés Madame Céline gros, président de la société, et par Monsieur Guillaume Hardy.

Ci-après nommée « LE LOCATAIRE »

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

[REDACTED] donne loyer à la SAS C2GH qui accepte les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé 37 Grande Rue 91150 MORIGNY.

DESIGNATION

- Local commercial au rez-de-chaussée de 190m²

Représentant les lots 34 et 35 de la copropriété et représentant les 146/1000èmes des charges générales, suivant le règlement de copropriété rédigé par [REDACTED] Notaire à ETAMPES Place Romanet le 26 juin 1986. Comprenant :

- une entrée
- 2 salles de restaurant
- une cuisine
- WC
- local de stockage

DUREE

Le présent bail est consenti et accordé pour une durée de **NEUF** années entières et consécutives qui commenceront le **1er Avril 2014** pour se terminer le **30 mars 2023**

A charge par le preneur s'il voulait faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance et par écrit de leur intention à cet égard.

DESTINATION

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à l'usage **DE RESTAURANT** **excluant toutes autres activités**

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions ci-après que le preneur s'engage à respecter savoir :

1°) - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur tant au début du bail que pendant son cours, aucune réparation ni remise en état que celles énumérées comme grosses réparations à l'article 606 du Code Civil.

2°) - De les maintenir en bon état de réparations locatives, d'entretien et de les rendre en fin de bail en bon état.

Toutes les réparations grosses ou menues et les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, volets, radiateurs, ventilations mécaniques seront à la charge exclusive de la Société preneuse qui devra les maintenir en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

3°) - De tenir constamment garnis les locaux loués de matériels et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer, des charges, et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

4°) - De ne rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, entraîner des troubles de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins.

Prévenir immédiatement le bailleur de tout accident ou dommages qui pourraient survenir aux lieux loués sous peine d'en être tenu personnellement responsable.

5°) - De ne pouvoir changer la destination actuelle des lieux loués ni faire aucun changement de distribution, percement de gros murs ou travaux autre qu'embellissement intérieur, qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, sous contrôle de son architecte dont les honoraires resteront à la charge du preneur.

Les améliorations, augmentations ou modifications qui seront faites avec ou sans le consentement écrit du bailleur, resteront sa propriété en fin de bail et sans indemnité à moins qu'il ne préfère le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif aux frais du locataire.

6°) - De souffrir que le bailleur fasse exécuter les grosses réparations (gros œuvre et toiture) Article 606 du Code Civil qui deviendraient nécessaires au bâtiment loué pendant le cours du bail, sans même pouvoir prétendre à une indemnité ni une diminution de loyer, alors même que leur durée excéderait quarante jours, mais à condition que ces travaux soient effectués sans interruption.

7°) - D'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui, à titre quelconque et d'en justifier à toute réquisition.

Rembourser au bailleur en sus du loyer, l'impôt foncier, les contributions et taxes auxquelles l'immeuble loué pourra être assujéti au cours du bail.

8°) - De rembourser au bailleur sa quote-part de charges de copropriété.

9°) - De faire assurer à une compagnie notoirement solvable, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le bris de glace, les risques professionnels du commerce, les objets mobiliers, matériel, les risques locatifs et recours des voisins et généralement tous autres risques concernant les lieux loués.

Maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes d'assurance et d'en justifier sur simple réquisition au bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur, entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les copropriétaires, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant des surprimes.

10°) - De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du bailleur.

En outre, toute cession devra être faite par acte authentique, en présence du bailleur ou dûment appelé, envers lequel les cessionnaires devront s'engager directement à l'exécution des conditions du bail et au paiement des loyers, et ce pendant toute la durée du bail qui restera à courir.

Le cédant devant rester responsable malgré toute cession ultérieure. Tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Une copie exécutoire de chaque acte de cession sera remise au bailleur, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires.

Aucune cession ne pourra avoir lieu pour un loyer inférieur à celui ci-après fixé.

11°) - De ne pouvoir faire aucune sous-location totale ou partielle

12°) - De laisser le bailleur et son architecte visiter les lieux loués au moins deux fois par an pour s'assurer de leur état.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou pendant les six derniers mois du bail, la société preneuse devra laisser visiter les lieux tous les jours, de dix heures à midi et de

quatorze heures à seize heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire.

Si, par le fait du preneur, le propriétaire ne pouvait faire visiter les lieux loués, les mettre en location, en faire la livraison à un nouveau locataire, ou les occuper par lui-même, si telle était son intention à l'époque fixée pour la fin du bail, il aurait droit à une indemnité au moins égale à six mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel en principal et hors taxes de **vingt deux mille huit cent euros (22800 euros)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire par mois d'avance au plus tard le **10** de chaque mois soit **mille neuf cent euros (1900euros)**

Tout terme de loyer qui n'aura pas été payé au maximum dix jours après sa date d'échéance sera automatiquement majoré d'un intérêt de 3% par mois ou fraction de mois de retard.

REVISION DU LOYER

Ce loyer est indexé sur l'indice des loyers commerciaux I.N.S.E.E. Il est fixé pour la première période triennale et sera révisé au début de chacune des autres périodes dans les conditions prévues par la législation en vigueur en prenant pour base de référence l'indice du 3eme trimestre 2013, soit : **108.47**

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur versera à la signature du bail **un dépôt de garantie de cinq mille sept euros (5700 euros) équivalent à trois mois de loyer.**

Cette somme ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance et sera remboursée au locataire après déménagement et remise des clefs, déduction faite des sommes qui pourraient être dues à titre quelconque et notamment pour réparations locatives, loyers, charges et en général pour toutes sommes dont le bailleur pourrait être responsable, notamment pour les contributions exigibles.

Ce dépôt pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un

mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le tribunal compétent.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ANNEXE AU PRESENT BAIL :

Constat amiante

Diagnostic de performance énergétique.

Etat des risques naturels et technologiques. Cette commune n'est pas soumise à la réglementation relative à l'information.

ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement mais pourra cependant être enregistré sur simple réquisition de l'une ou l'autre des parties

Le bail étant soumis à la TVA, le preneur devra rembourser celle-ci au bailleur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élections de domicile, dans les lieux loués, pour le preneur, en son domicile, pour le bailleur.

Fait en deux exemplaires de Cinq pages

A Morigny

Le 25 Mars 2014



AVENANT

AVENANT AU BAIL DU 24 mars 2014 CONCERNANT UN LOCAL COMMERCIAL REPRESENTANT LES LOTS 34 et 35 DEPENDANT D'UN IMMEUBLE SIS 37 GRANDE RUE A MORIGNY-CHAMPIGNY.

A compté du 01/06/2015 la superficie donnée à bail sera augmentée du lot 36 , Ce lot de 88 m² représente les 49 millièmes des charges générales suivant le règlement de copropriété.

Le nouveau loyer passera annuellement à 30 600 euros (trente mille six cent) en principal et hors taxes, que le preneur s'oblige à payer par mois d'avance au plus tard le 10 de chaque mois, soit 2550 € (deux mille cinq cents cinquante euros).

Le loyer sera majoré de la T.V.A. au taux en vigueur.

De convention entre les parties le loyer actuel ne sera pas majoré avant le 1 décembre 2015.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer interviendra dans les mêmes conditions que le bail initial.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie actuel sera revalorisé de 1950 euros pour être égal à 3 mois de loyer.

AUTRES CLOSES

Toutes les autres closes du bail restent inchangées, dont celle du remboursement de l'impôt foncier et des taxes additionnelles à celui ci.

Fait à Morigny-Champigny le

Le bailleur :

[Signature du bailleur]

Le preneur :

SAS C2GH .

L'ATELIER DE GUILL'HOMME
37 Bis Grande Rue
91150 MORIGNY - CHAMPIGNY
Tél. : 01 69 92 22 19
Siret : 800 747 008 00012 - APE : 5610

[Signature du preneur]