

\*\*\*\*\*  
**BAIL COMMERCIAL**  
\*\*\*\*\*

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**SCI JPL** au capital de 1 200 € 3 rue de la République 28 150 VOVES inscrit au RCS de CHARTRES sous le numéro 498 862 606 représentée par **Monsieur DROUULT Jean-Pierre** et **Madame DROUULT Lara**, agissants en qualité de co-gérant

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**

Ci-après dénommée **LE PRENEUR**

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur, d'une part, donne à **BAIL A LOYER** à titre **COMMERCIAL**, conformément aux dispositions du décret N°53.960 et à celles des textes ultérieurs qui l'ont modifié et complété, et ce pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives commençant à courir le **2 décembre 2024** pour se terminer le **1<sup>er</sup> décembre 2033**, au preneur qui acceptent les locaux dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

**3 Rue de la République 28 150 VOVES**

Des locaux à usage professionnel destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce de restauration rapide comprenant :

Une boutique située au rez-de-chaussée de 70 m2 ouvrant sur rue avec cuisine en enfilade et sortie arrière, cave sous partie

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**CONDITIONS DU BAIL**

**ARTICLE 1 – DUREE DU BAIL – CONGE – RECONDUCTION**

**Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF années** consécutives, commençant à courir le **2 décembre 2024**, pour finir le **1<sup>er</sup> décembre 2033**.

**Congés – expiration du bail**

Le preneur aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Le preneur aura la faculté de résilier le présent bail à chaque période triennale avec préavis de six (6) mois. Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre

LD AP  
JPD

recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

### **Reconduction**

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

## **ARTICLE 2 – DESTINATION**

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de la profession du preneur.

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre :

Le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;

Le Bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conforme aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233 – 5 du Code du Travail et des textes subséquents.

## **ARTICLE 3 – CHARGES ET CONDITIONS**

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupant et plusieurs Bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation « bailleur » et « preneur » au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliqué si « le bailleur » et « le preneur » sont des personnes de sexe féminin ou une société.

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens, et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

### **Etat des lieux**

Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu, l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

### **Entretien – Réparations**

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparations de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toutes les réparations, même celles visées à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charges exclusive de Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon 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 professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vos du Bailleur garant de toute

LD AP  
SPD

action, en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

### **Travaux**

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Si ces travaux duraient plus de quarante jours, il ne serait pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

### **Garantie**

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de la redevance, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de présent bail. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à aucune vente publique de meubles ou autres.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre qui pourraient survenir du fait de ces installations.

### **Modification des lieux**

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais de Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

### **Améliorations**

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient fait dans les lieux mis à la disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

### **Consommation d'eau, de gaz, d'électricité**

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à dispositions, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Etant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

### **Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son architecte visiter les lieux mis à disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'il soit accompagné du Bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

LD AP  
JPD

l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau. Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf sans recours contre qui de droit. Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dérogée.

#### **ARTICLE 4 – LOYER – CHARGES LOCATIVES**

##### **Loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **NEUF CENTS EUROS QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (900.88€)** non soumis à TVA. Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et pour la première fois le **2 décembre 2024 soit la somme de NEUF CENTS EUROS QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (900.88€)**

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.

#### **ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE**

Tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, le Preneur versera au Bailleur, la somme de **MILLE HUIT CENT UN EUROS SOIXANTE SEIZE CENTIMES (1 801.76€)**

Avec l'accord des deux parties, ce dépôt sera versé en trois mensualités de 600.59 € à compter du 2 décembre 2024

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le Preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes du loyer.

Elle est non productive d'intérêts.

Elle sera restituée au Preneur dans un délai de deux mois à compter du terme du bail, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie pourra être modifié dans les mêmes proportions.

#### **ARTICLE 6 – CLAUSE PENALE – CLAUSE RESOLUTOIRE**

##### **Clause pénale**

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêts au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

##### **Clause résolutoire**

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur. A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel est sans caution.

#### **ARTICLE 7 – REVISION**

LD  
JPD  
AP

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation « I.N.S.E.E. ».

L'indice de base sera l'indice du **2<sup>e</sup> trimestre 2024**.

L'indice de révision sera l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur. Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E. A défaut de l'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour le départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

## **TOLERANCES**

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

## **INFORMATION RELATIVE A PRESENCE D'AMIANTE**

Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informée des dispositions du décret numéro 96 – 97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de recherche, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et de faire procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé, ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause. Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans indemnité.

## **LUTTE CONTRE LES TERMITES**

Les parties connaissent l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Il est précisé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible

LD  
JPD AP

pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

## **FRAIS**

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif.

Comprenant : ETABLI sur 9 pages  
Renvoi approuvé Paraphes  
Barre tirée dans des blancs  
Ligne entière rayée  
Chiffre rayé nul :  
Mot nul :

**Fait à VOVES**  
**Le 2 décembre 2024**

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

**Le Bailleur ou son mandataire**  
(Précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

JPD  
LD AP

**Le Preneur**

(Précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

LD AP  
SPD