

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Société Civile Immobilière A C T COMMERCES, dont le siège social est à BORDEAUX, 18, rue de Tours, représentée par Monsieur Thierry ARDIACO, ayant pouvoir à cet effet, désigné ci-après par les mots « LE BAILLEUR ».

D'une part,

ET

Monsieur GUEDJ Adam, gérant de la Société « LE SALON » et désigné par ces mots : « LE PRENEUR »

D'autre part,

Il a été arrêté convenu ce qui suit :

ARTICLE I - EXPOSE

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte pour la durée, sous les conditions et moyennant le loyer ci-après fixé, les lieux ci-dessous désignés situés à MERIGNAC

ARTICLE II - DESIGNATION

Un local de 115 m² environ, sis, Résidence Villa SHANDRANI 490, Avenue de Verdun, Local n° 38 - 33700 MERIGNAC, ainsi que les dits lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état, soit même erreur dans la désignation ci-dessous.

-1 LOCAL brut de béton, avec compteur électrique et compteur d'eau. (Pas d'état des lieux entrant).

- La porte arrière de ce local (donnant sur patio) devra être CONDAMNEE.
- La fenêtre pourra être vitrée mais NON OUVRANTE.
- Aucune évacuation de gaines (climatisation ou autre) ne pourra être évacuée sur la partie arrière du local (patio)
- Plan joint à ce bail.

ARTICLE III - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir le 15 OCTOBRE 2012, pour se terminer à la volonté exclusive du Preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes

et conditions prévues à l'article 3-1 du Décret du 30 septembre 1953. Le Bailleur aura la même faculté dans les termes et conditions prévues au décret du 30.09.1953.

Compte tenu des travaux que vous devez effectués dans ce local, votre premier paiement de loyer ne sera effectué qu'à partir de 15 JANVIER 2013, soit 3 mois de franchise de loyer. Vous commencerez à vous acquitter des Impôts Fonciers qu'à partir de l'année 2013.

ARTICLE IV – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués seront destinés à la COIFFURE EN SALON ET VENTE DE PRODUITS CAPILLAIRES.

A l'exception de tout autre commerce, profession ou industrie ou de toute autre utilisation des lieux.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des licences et autorisations administratives et autres particulières à son commerce et qui concernent l'exercice de son activité.

Il ne pourra en aucun cas faire le grief au Bailleur, de ce que les autorisations lui auraient été refusées postérieurement à la condition du bail.

Au cas où faute de ces autorisations il lui serait impossible d'exercer l'activité pour laquelle il a conclu le présent bail, et que la destination des lieux devrait par conséquent être complètement modifiée, la résiliation du bail serait prononcée de plein droit sans préjudice du versement par le Preneur d'une indemnité égale à trois mois de loyer.

ARTICLE V- CONDITIONS ET CHARGES GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et de dommages et intérêts :

Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans aucune exception ou réserve et sans qu'il soit fait plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir, renonçant à élever aucune réclamation en raison de l'état dans lequel ils sont loués et les entretenir en bon état de réparations de toute espèce sauf les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, qui sont à la charge du Bailleur. Souffrir, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux ou réparations quelconques, en cours de bail, quelle qu'en soit la nature.

Faire son affaire personnelle de tous les aménagements à effectuer dans le local, en particulier pour les mettre en conformité avec la réglementation sur l'hygiène ou avec les réglementations propres à certaines industries en particulier celles ayant trait à la sécurité de l'immeuble et des tiers.

Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués en meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Les tenir constamment ouverts et achalandés sans pouvoir cesser aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessous indiquée.

AG² ↑

Toute interruption même momentanée excédants une durée de 30 jours donnerait droit à une indemnité égale au double du loyer en cours, l'infraction du Preneur étant dans ce cas, susceptible de diminuer le facteur de commercialité, tant du magasin du Preneur, que des autres magasins du centre commercial.

Satisfaire à toutes les charges de Police, de Ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières et tous impôts à la charge du locataire, ou autres impositions qui pourraient les augmenter ou les remplacer, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.

S'engager à ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués et notamment en façade sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Ce dernier laissera en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations qu'il aurait pu apporter aux lieux loués, le Bailleur conservant le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.

Prendre toutes dispositions nécessaires pour que l'exercice de son activité commerciale ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à bonne tenue de l'immeuble, soit de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle.

Veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce à partir des coffrets de distribution.

Justifier des entretiens prévus par la législation ou la réglementation en vigueur ou à venir, ainsi qu'au présent contrat à toute réquisition du Bailleur.

S'abstenir de faire fonctionner dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux ou incommode, ne faire usage de chauffage de combustion lente, de ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur les conduits qui n'ont pas été pour cet usage.

Faire détruire à ses frais les rats, souris, insectes (tels que punaises, cafards, etc....) Dès l'apparition est constatée.

Se pourvoir constamment en état de propreté toutes les parties des trottoirs se trouvant devant les locaux et s'abstenir de n'y jeter, ainsi que dans la rue et les caniveaux, aucun détritrus, résidu, eau usée en général aucune matière solide ou liquide.

S'abstenir de placer des stores au devant des vitrines à moins d'un accord spécial avec le Bailleur, qui le cas échéant, imposera le modèle et la teinte de ces fermetures, après accord de la Mairie de Mérignac et du syndic.

Laisser les représentants du Bailleur ou ses architectes, pénétrer dans les lieux loués toutes les fois qu'ils le jugeront nécessaires.

Six mois avant l'expiration de la jouissance, laisser poser un écriteau de location et laisser visiter les lieux tous les jours ouvrables de 14 h 00 à 17h 00 sous peine d'une indemnité légitime en cas de refus.

De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour les défauts ou insuffisance d'eau par suite de réparation ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement ou trouble de jouissance.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de gaz de l'électricité, des télécommunications.

Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés de compteurs ainsi que les frais de location, entretien, relevés, en ce qui concerne les consommations d'eau.

De ne pouvoir rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.

ARTICLE VI – RESPONSABILITE – RECOURS

Le Preneur s'engage à faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

Il s'engage également à s'assurer contre le dégât des eaux et le bris des glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables et de justifier du paiement des primes et cotisations à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra immédiatement à sa compagnie et en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement responsable et tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci du sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, du dit sinistre.

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

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

En cas de dégâts causés aux lieux loués ou aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges, le Preneur devant s'assurer contre ces risques.

En cas d'inondations, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Dans le cas où la vétusté ou tout autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolies en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

ARTICLE VII – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX HUIT MILLE EUROS hors taxes (18 000 euros H.T.), que le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur en 12 termes égaux de MILLE CINQ CENT EUROS H.T. (1 500 euros H.T.) tous les mois, avant le 5 du mois, par prélèvement automatique. Le dit loyer est stipulé assujéti au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce loyer sera soumis à révision dans les conditions fixées par la législation en vigueur, le coefficient de révision sera calculé à l'aide de l'indice INSEE du coût de la construction ou de tout autre indice qui lui serait légalement substitué, la valeur de référence étant le dernier indice INSEE connu à la date de signature du présent bail, soit le 2^{ème} trimestre 2012 : soit 1666, l'indice de révision étant celui du même trimestre, trois ans après celui de référence.

Le Preneur remboursera, au prorata de son loyer principal le montant des impôts et taxes de toute nature afférentes au groupe immobilier ainsi que tous les impôts nouveaux ou taxes nouvelles. LES IMPOTS FONCIERS seront à la charge du Preneur.

Le preneur remboursera au bailleur, sa participation aux charges locatives, fournitures et prestations récupérables, une fois par an, à l'arrêté des comptes annuels réalisé par le syndic.

ARTICLE VIII – DROIT D'ENTREE

Il a été convenu de ne pas fixer de droit d'entrée.

ARTICLE IX – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations au Preneur, celui-ci a à l'instant, versé au Bailleur qui le reconnaît une somme de (3 000 euros) correspond à DEUX MOIS de loyer.

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

Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à expiration du bail et jusqu'au règlements des indemnités de toute nature que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie : de convention expresse, elle ne sera productive d'aucun intérêt au profit du Preneur.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suit d'inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autre.

ARTICLE X – INTERDICTION DE SOUS LOUER

Le Preneur s'interdit de sous-louer, même temporairement aucune des parties des lieux sauf autorisation expresse du Bailleur.

ARTICLE XI – CESSION DE BAIL

Le Preneur est autorisé à céder son droit au présent bail à un successeur dans une activité commerciale identique à la sienne, (au autres, mais avec l'autorisation du Bailleur). Il ne pourra le céder qu'en totalité.

S'il use de cette faculté, il devra le faire avec le consentement exprès et écrit du Bailleur en l'avisant par acte extrajudiciaire, un mois à l'avance, de son intention de céder le bail, en lui faisant connaître le nom du cessionnaire.

La dite cession devra comporter pour le cessionnaire, obligation avec le cédant d'exécuter les clauses et conditions du présent bail, et être constatée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé à concourir ; à peine de résiliation du bail, si bon semble au Bailleur.

Une grosse de l'acte de cession devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, pour servir de titre exécutoire direct contre le cessionnaire.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas d'apport en Société des droits du présent bail.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait faits à une S.A.R.L., le ou les gérants de cette Société seraient conjointement et solidairement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

ARTICLE XII – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il a expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou de montant des charges accessoires, à son échéance et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après sommation d'exécuter, demeuré infructueux, le présent bail pourra, si bon semble de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du preneur des lieux loués et dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages intérêts.

La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où un cheque ou un prélèvement sur son compte bancaire reviendrait impayé.

Le présent bail pourra être également résilié judiciairement à la demande du Bailleur en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou abus de jouissance.

Dans tous les cas de résiliation, soit judiciaire, soit de plein droit, le Bailleur aura le droit de se faire payer les loyers échus et réparations locatives, le tout sous réserve de tous autres dommages intérêts.

La résiliation ne donnera lieu en faveur du Preneur à aucune répétition contre le Bailleur, pour raisons de dépenses, embellissements ou toutes autres causes.

ARTICLE XIII – CLAUSE PENALE (art. 1226& suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le locataire devra payer en sus, outre les frais de recouvrement, 10% du montant des sommes dues, pour couvrir le Bailleur des dommages résultant du retard dans le paiement de cette somme, sans préjudice de l'application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

ARTICLE XIV – ENREGISTREMENT ET FRAIS

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement à la seule volonté du Preneur.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE XV – ELECTION DE DOMICILE

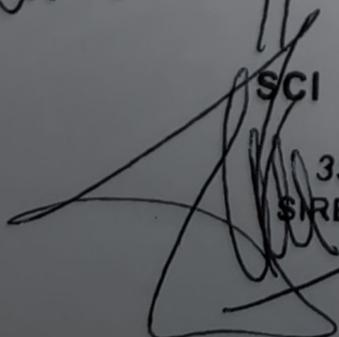
Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur à son domicile.

Fait en 2 exemplaires
A Mérignac, le

11/10/12

LE BAILLEUR

lu et approuvé



SCI ACT COMMERCE
18, rue de Tours
33000 BORDEAUX
SIRET 527 704 225 00012

lu et approuvé

LE PRENEUR

