

## Bail Commercial

Soumis aux dispositions du Décret n° 583-960 du 30 Septembre 1953

---

### ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Chantal Simone Christiane DUMON, née le 9 Octobre 1947  
à TABANAC 33550, de nationalité Française,

Domiciliée :

230, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny - 33200 BORDEAUX

Ci-après dénommée " Le Bailleur "

d'une part,

### **SAS TOSCANE**

Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés à Bordeaux sous le  
numéro 812 620 730

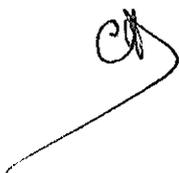
représentée par son Président associé unique Monsieur Eric  
LABROUSSE

Domiciliée en cette qualité au siège :

230 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 33200 BORDEAUX

ci-après dénommé "le preneur" ou "le locataire"

d'autre part,

 GL

## **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés :

- un local au rez-de-chaussée du 230 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 33200 BORDEAUX, d'une surface d'environ 40m<sup>2</sup> avec vitrine en façade et une terrasse d'environ 24m<sup>2</sup>

- à l'arrière de ce local de 36m<sup>2</sup> avec salle de bain aménagée ainsi qu'une cour de 9m<sup>2</sup> environ.

**(Concernant ce local type appartement, le preneur aura le possibilité d'ouvrir à ses frais une porte communicante et une ouverture cuisine. Il s'engage et ce pour un délai de 5 ans à remettre ce local en état en cas de cessation d'activité. Passé ces 5 ans cet appartement sera rattaché au local commercial)**

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités, Il déclare également que le Bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux dans les conditions définies ci-dessous.

### **Article 1 : ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi en présence du Bailleur et du Preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du Preneur par la remise des clés.

A défaut d'établissement de cet état des lieux, le Preneur sera réputé avoir reçu ces locaux en parfait état

### **Article 2 : DESTINATION**

Le local à usage commercial et sa terrasse, ainsi que l'appartement sont exclusivement destinés à l'activité de ventes ou prestations pour le premier cité et stockage et vestiaire pour le second.

### **Article 3 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compte du : PREMIER AOUT 2015

01 EL

#### **Article 4 ! RESILIATION - CONGE**

Le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, il devra signifier son congé au Bailleur au moins 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

En outre, conformément à l'article 3-1 du décret précité, le Preneur personne physique exclusivement qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité pourra, s'il s'en justifie auprès du Bailleur donner congé à tout moment ; Il devra signifier son congé en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu.

Son congé pour être valable devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas à l'associé unique d'une EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL lorsque la Société est titulaire du bail.

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance s'il entend évoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 Septembre 1953, afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

#### **Article 5 : LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel de 15 960€**,

Le preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Le loyer sera payable par mois à terme d'avance le premier de chaque mois, aux termes ordinaires de l'année civile.

CA EL

## **Article 6 : REVISION DU LOYER**

Les parties conviennent de réviser le loyer tous des trois ans. Cette révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et pour la première fois le PREMIER AOUT 2018 par application des dispositions des articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 ou de tout texte qui fixerait d'autres modalités pour les révisions légales.

L'indice de référence est celui du PREMIER AOUT 2015. Pour les renouvellements ultérieurs, l'indice de référence sera celui publié à la date de modification, il servira de référence dans l'hypothèse où les loyers renouvelés seraient toujours plafonnés.

## **Article 7 : IMPÔTS - TAXES - CHARGES**

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique, le Preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police, de voirie, d'eau et d'électricité, dont les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

En outre le Preneur devra régler sa cote part de la taxe foncière pour les locaux qu'il occupe.

## **Article 8 : DEPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie a été fixé à la somme de 1 330€ soit un mois de loyer.

En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées jusqu'au départ effectif du Locataire.

Il sera restitué au Locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant le calcul des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du Locataire.

AD EL

En aucun cas le Locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

### **Article 9 : OCCUPATION-JOUISSANCE**

#### **Le Bailleur s'engage principalement à :**

- Mettre les locaux à la disposition du preneur,
- Prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil
- Assurer au Preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés ;
- Fournir, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne physique ou morale, qui se porterait caution solidaire du Preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires :
- s'interdire de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

#### **Le locataire s'engage principalement à :**

- prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparation pendant la durée du bail.
- Entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien.
- user des locaux suivant la destination prévue au bail et exercer dans les lieux loués son activité de façon continue .
- respecter le règlement de copropriété,

- informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

- A ne faire dans les lieux, AUCUNE MODIFICATION DU GROS OEUVRE, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance d'un architecte.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux. Le preneur devra justifier à la première demande du Bailleur de la souscription desdites polices et du paiement des primes afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au Preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du Bailleur. Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le Bailleur.

#### **Article 10 - SOUS-LOCATION**

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc..) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du Preneur.

#### **Article 11 - CESSION**

Le Preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité sans que le Bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du Bailleur.

En cas de cession du droit au bail, le cédant sera garant à titre solidaire avec les preneurs successifs du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail et du coût des réparations à la charge du Preneur.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

### **Article 12 - CLAUSE PENALE -CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront en plein droit un intérêt au taux de 3% par trimestre.

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoire à son échéance ou en cas n'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du Preneur devenu occupant sans droit ni titre, ordonné par le juge.

Les frais d'actes engagés par le Bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au Preneur, conformément à l'article 32 de la loi 91-650 du 9 Juillet 1991.

Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du Preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

### **Article13 - FRAIS - ENREGISTREMENT**

Le preneur supportera tous les frais afférents aux présentes et à leurs suites, il paiera notamment tous les frais d'enregistrement et les taxes additionnelles éventuelles.

### **Article 14 - ELECTION DU DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile aux adresses mentionnées en tête des présentes.

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Bordeaux où le local est exploité.

 EL

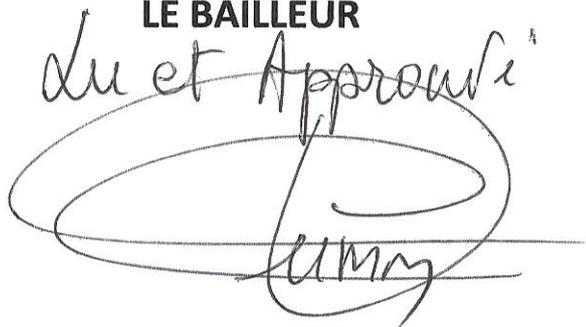
**Article 15 - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et reconnaissent avoir été informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

FAIT A BORDEAUX le PREMIER AOUT 2015

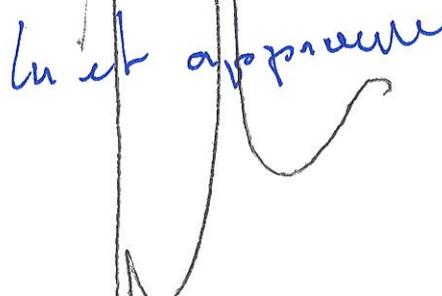
EN 4 Exemplaires

**LE BAILLEUR**

*lu et Approuvé*  


**madame Chantal DUMON**

**LE PRENEUR**

*lu et approuvé*  


**monsieur Eric LABROUSSE**

en qualité de Président associé unique

\* Signatures précédées de la mention "LU ET APPROUVE"