

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

ENTRE LES SOUSSIGNES

[REDACTED]

D'une part,  
Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

ET

- La Société SO.RE.DI.PE  
S.A.R.L. au capital de 90 000 €  
Inscrite au R.C.S. de BORDEAUX sous le n° B 337 689 707  
Dont le siège social est actuellement situé à : 130, Avenue du Maréchal Leclerc – BEGLES  
(Gironde)  
Représentée par Monsieur BOULET, en qualité de Gérant

D'autre part,  
Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

A/ EXPOSE

Le Bailleur, en qualité de propriétaire, donne à bail au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Désignation

Les locaux objet du présent bail sont situés à BEGLES (Gironde) 3, Rue Jacqueline Auriol.

Il s'agit d'une construction neuve de 3 900 m<sup>2</sup> comprenant :

- Rez de chaussée : d'une superficie de 828 m<sup>2</sup> à usage de dépôt
- 1 porte d'accès piéton, en façade
- 1 porte coulissante pour livraisons, sur le côté

MT

MT

1 porte issue de secours anti-panique  
 2 sanitaires ( 1 côté dépôt, 1 côté exposition)  
 Eclairage de l'entrepôt  
 Electricité : compteur individuel  
 Eau : compteur individuel

La construction est de type charpente métallique, avec bacs acier, murs double peau et isolation en toiture.

**L'accès : Parking ( 640 m<sup>2</sup>)**

- en façade, se fera par un ~~bateau~~ permettant l'usage des parkings en façade ;
- sur le côté, l'accès sera commun pour les livraisons et le parking.

**LE PRESENT BAIL SERA REGI PAR LES DISPOSITIONS CI-APRES :**

**B/ CONVENTION**

**ARTICLE 1 - DUREE**

Le présent bail est consenti et a été accepté pour une durée de **neuf années** entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2003 pour se terminer le 30 septembre 2012.

Le Preneur pourra résilier son bail à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en avertir le Bailleur six mois au moins à l'avance par exploit d'huissier.

**ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX**

Le preneur prend les lieux à l'état neuf.

**ARTICLE 3 - LOYER**

La présente location est consentie moyennant un loyer de : **46 000, 00 € Hors Taxes** ( indice I.N.S.E.E. du 1<sup>er</sup> trimestre 2003 – 1183 -).

Payable par trimestre et d'avance, et pour la première fois prorata temporis, le 1<sup>er</sup> septembre 2003.

Le loyer ainsi que les charges payées par le Preneur pour le compte du Bailleur, sont soumis à la T.V.A. Le Preneur devra en payer le montant au Bailleur ou, s'il acquitte directement certaines de ces dépenses, en faire connaître le montant au Bailleur avant la date d'exigibilité, de telle sorte que ce dernier établisse la facture de T.V.A. correspondante, laquelle devra lui être réglée.

**Jeu de la clause d'échelle mobile**

Le loyer sera assujetti aux variations annuelles de l'échelle mobile qui ne pourront en aucun cas être confondues avec la révision du loyer (au sens légal du terme), selon l'article 26 du décret du 30/09/1953.

PM

BTI

Ainsi, le loyer sera réajusté dans son intégralité chaque année, à la date anniversaire du bail, à raison des variations, en plus ou en moins, de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques, (I.N.S.E.E.) base 100 au quatrième trimestre 1953.

Le loyer sera indexé à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, proportionnellement à la variation constatée entre le dernier indice connu à cette date et l'indice de référence. (dernier indice I.N.S.E.E. connu à la prise d'effet du bail, soit 1er trimestre 2003 : 1183).

En cas de cessation de publication ou de disparition des indices choisis avant l'expiration du bail, et si l'I.N.S.E.E. publiait de nouveaux indices destinés à se substituer à ceux actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé à ces nouveaux indices et le passage des anciens indices aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'I.N.S.E.E. ne publiait pas de nouveaux indices destinés à remplacer ceux disparus, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un ou plusieurs nouveaux indices reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis entre les parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que la présente clause d'indexation annuelle est une condition essentielle du bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

#### **ARTICLE 4 – ENTRETIEN ET CHARGES**

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux et à ses frais, pendant le cours du bail, toutes les réparations locatives nécessaires sauf celles définies à l'article 606 du Code Civil, et tout l'entretien locatif nécessaire au maintien en bon état des lieux loués. Il les rendra de même en fin de bail.

Il règlera au Bailleur, en outre ou pour le compte de celui-ci, la totalité des charges de toute nature.

En cas de retard dans ledit paiement, les pénalités de retard prévues par l'article 11 seront applicables de plein droit au Preneur.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le Bailleur.

Le Preneur acquittera également ses assurances personnelles et ses taxes mobilières et professionnelles ; il satisfera en outre à toutes les charges municipales, telles que celles de balayage, de déversement à l'égout et autres charges ou taxes de ville ou de police auxquelles un locataire est ordinairement tenu, de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

#### **ARTICLE 5 – DESTINATION - USAGE**

Les lieux seront à usage de dépôt et bureaux pour un négoce de Peintures, papiers peints.

Le Preneur fera sien les problèmes relatifs à cet usage ; il fera notamment son affaire des autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice de ses activités et prendra en charges tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient.

Il respectera tout particulièrement les règles de sécurité, l'usage des parties communes.

Le Preneur a la possibilité d'apposer une enseigne à l'extérieur en façade. Toutefois, les caractéristiques seront communiquées au Bailleur pour approbation préalable, sauf en ce qui concerne la plaque apposée à la porte d'entrée, qui devra respecter la réglementation municipale en la matière. Lors de son départ, il remettra les lieux dans l'état où il les a pris, à ses frais.

## **ARTICLE 6 – TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

Le Preneur exécutera à ses frais, risques et périls, dans les lieux loués, les travaux qu'il jugera utiles ou encore qui seront nécessaires pour parvenir à leur exploitation, le tout selon les plans et dispositions approuvés par ailleurs et préalablement par le Bailleur et/ ou son Architecte.

Les aménagements devront obligatoirement être conformes aux prescriptions générales de construction dont seul l'architecte reste juge et plus particulièrement :

- en utilisant les matériaux et matériels agréés sur les bâtiments ;
- en faisant exécuter les travaux par les entreprises agréées, cela pour les modifications et aménagements de façon à assurer les garanties de construction ;
- en respectant les normes et réglementations, ainsi que les modifications et adjonctions aux rapports des organismes de contrôle ;
- en assurant le règlement des honoraires et assurances de l'architecte, ainsi que l'établissement d'un document de réception par ce dernier.

Par la suite, le Preneur ne pourra toutefois faire exécuter dans les lieux loués aucun nouveaux travaux touchant aux gros murs ou aux parties divisées sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

En ce cas, ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les frais et honoraires seront supportés par le Preneur. Le droit d'opposition du Bailleur aura notamment pour critère l'esthétique extérieure et la solidité de l'immeuble, lesquelles ne devront pas être compromises par les travaux du Preneur, et en outre, les prescriptions résultant directement ou indirectement du cahier des charges. Dans l'hypothèse où le Bailleur aurait donné son consentement pour une installation spécifique, et pour permettre la relocation des lieux loués, il est précisé qu'il pourra, à l'expiration du présent bail, demander leur rétablissement, aux frais du Preneur, dans leur état initial.

Les aménagements, installations et équipements effectués par le Preneur deviendront la propriété pure et simple du Bailleur au terme de la location, que celle-ci prenne fin à l'échéance du bail ou de manière anticipée pour une raison quelconque. Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aura pu réaliser ou les aménagements, installations et équipements qu'il aura dû délaisser à sa sortie des lieux.



## ARTICLE 7 - ASSURANCES

### Assurances du Bailleur

Le Bailleur a souscrit, pour l'ensemble immobilier dont font partie les locaux présentement loués, des polices d'assurances contre les risques d'incendie, explosions et risques annexes dont perte des loyers, dégâts des eaux, ainsi que sa responsabilité civile du fait des immeubles.

### Obligation du Preneur

Le Preneur fera assurer, pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, explosions, risques annexes, dégâts des eaux, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers, ses agencements, embellissements même s'ils sont immeubles par destination, ainsi que la généralité de ses biens, y compris ceux confiés. Il devra s'assurer en bris de glace pour les locaux loués.

Le Preneur garantira sa responsabilité civile pour une somme illimitée en ce qui concerne les dommages corporels et pour le montant maximum accordé par les compagnies d'assurances en ce qui concerne les dommages matériels et immatériels.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après la notification par les assureurs du Bailleur.

Au cas où l'activité exercée par le Preneur dans les lieux loués serait génératrice de surprimes, tant pour son local que pour les locaux voisins, le Preneur remboursera au Bailleur lesdites primes dans les mêmes conditions que les primes de base.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout élément d'aggravation de risques du fait de son occupation ou de son activité et à se prêter à toutes vérifications sur ce point de la part du Bailleur et/ou de ses Assureurs.

Sur simple demande du Bailleur ou de tous représentants du Bailleur, le Preneur devra justifier, par tous moyens à sa convenance, de ses assurances et du paiement des primes.

### Renonciation réciproque à recours

Au titre des risques d'incendie, d'explosions et dégâts des eaux, le Preneur renonce à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, mandants ou mandataires du Bailleur, le Syndicat et Syndic de Copropriété, les Copropriétaires et leurs Assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef la même renonciation.

A titre de réciprocité, le Bailleur et/ou les intervenants ci-dessus dénommés renoncent à tous recours contre le Preneur et tous occupants de son fait et leurs assureurs. Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

AM PM

## **ARTICLE 8 – CESSION. SOUS-LOCATION**

### Cession

Le Preneur ne pourra céder son bail qu'à un cessionnaire de son fonds ; il en demeurera garant pendant toute la durée du bail pour le paiement du loyer et accessoires et toutes les obligations stipulées au présent acte.

### Sous-location

Toute sous-location est interdite, sauf à une société filiale du groupe, le Preneur étant alors solidaire du paiement des loyers et des charges.

## **ARTICLE 9 – VISITE DES LIEUX**

Le Preneur, à la condition d'en être averti laissera le Bailleur ou son mandataire, architecte ou technicien du bâtiment, visiter les lieux loués, pendant les heures d'ouverture.

## **ARTICLE 10 – LIGNES TELEPHONIQUES**

Le Preneur fera son affaire de l'équipement des lieux en lignes téléphoniques. Il s'engage à ne rien faire lors de sa sortie des lieux qui puisse priver son successeur du bénéfice de ces équipements et abonnements.

## **ARTICLE 11 – PENALITES DE RETARD**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux moyen mensuel du marché monétaire (TMMMM) majoré de cinq points avec un minimum de 15 %, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

Le taux applicable sera celui du mois précédent l'échéance. Tout mois commencé sera considéré comme entier.

## **ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou toutes offres réelles ultérieures.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre, d'une seule ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Dès la résiliation, et jusqu'à son départ des lieux, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession de lieux par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer, y compris la T.V.A.

### **ARTICLE 13 – DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie des loyers et créances ayant leur cause dans les stipulations du présent bail, le Preneur versera un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer hors taxes, soit :

- 11 500 € hors taxes. (ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS).

Et ce pour toute la durée du bail. Ce dépôt sera restitué au Preneur à sa sortie des lieux en cas d'entier quitus, ou viendra s'imputer sur les sommes dont il pourrait être alors redevable. Il sera complété à due concurrence à mesure des modifications du prix du loyer, selon les variations que celui-ci supporterait, afin d'être toujours égal à trois mois de loyer H.T. Il ne sera pas productif d'intérêts.

En outre, le Preneur s'engage à garnir et à laisser constamment garnis les lieux loués de marchandises en suffisance pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges.

### **ARTICLE 14 – FRAIS D'ACTES ET DROITS D'ENREGISTREMENT**

Le Preneur paiera, le cas échéant, tous les frais d'acte, droits de timbres, honoraires et, s'il échet, les droits d'enregistrement des présentes sont à la charge du Preneur selon l'usage.

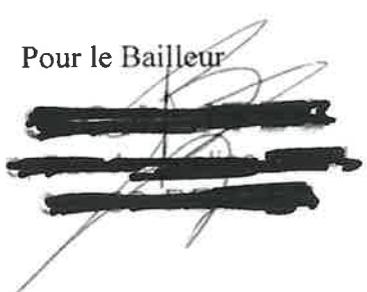
### **ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à BEGLES, le  
En double exemplaire.

11/01/2013

Pour le Bailleur



Pour le Preneur

Lu et approuvé



SD RE. DI. PE  
BREVETURE OUTILLAGE  
Rue Jacqueline Auriol - 33130 BÉGLÉS  
05 56 49 51 17 - Fax 05 49 28 45  
N° C. Ex 037 895 707

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé » et apposition du cachet commercial.

1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".