

Mr Gonet 06 29 84 45 01 -

BAIL PROFESSIONNEL

Entre les soussignés : Gonet.

- Jean-Luc ~~BRUNETEAU~~ – 103 avenue des Pyrénées – 33140 VILLENAVE D'ORNON

Ci-après désigné le BAILLEUR,

ET

- EURL Au Petit Chaperon Rouge - Mme SEGUIN Dominique – 356 Avenue Thiers - 33100 BORDEAUX.

Ci-après le PRENEUR,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Le bailleur a donné à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Un local faisant partie d'un immeuble sis 356 Avenue Thiers – 33100 BORDEAUX :

- Un local à usage de « Librairie » situé au rez de chaussée de l'immeuble pour environ 60 m², ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Le preneur déclare, en outre, que ce bien convient parfaitement à la nature de son exploitation, et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne sa surface et son emplacement.

Le preneur s'oblige à restituer lesdits locaux en fin de bail en parfait état d'entretien.

Un état des lieux sera établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de trois années renouvelables 2 fois qui commenceront à courir le 01 juin 2007.

Le contrat est reconduit tacitement pour la même durée. Toutefois, chaque partie peut notifier, six mois avant le terme, son intention de ne pas renouveler le contrat ; le locataire peut, à tout moment, sous réserve du même délai de six mois, notifier son départ au bailleur.

Les notifications doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et les affecter à l'usage **de librairie pour enfants et adolescents**.

Le preneur aura la possibilité d'exercer toute autre activité que ce soit après accord exprès et par écrit du bailleur.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 8400 € TTC que le preneur s'oblige à payer par mois et d'avance, le premier paiement de 700 € TTC devant intervenir le 01 juin 2007.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus a été établi sur la base de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE afférent au 4^{ème} trimestre de l'année 2006. Ce loyer sera révisé de plein droit en plus ou en moins en fin de chaque période triennale, en fonction de la variation de cet indice entre l'indice de référence ci-dessus mentionné et l'indice du même trimestre de l'année de révision.

Cette révision aura lieu pour la première fois le 01 juin 2008.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer mensuel ne pourrait être réajusté à une date d'échéance, en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le preneur paiera alors au bailleur pour cette échéance, un loyer calculé sur redressement, et par la suite, le règlement de toute différence, devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à réajuster.

Au cas où, pour une cause quelconque, l'indice ci-dessus choisi pour le réajustement du loyer, cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà, s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble loué, statuant en matière de référé et à qui compétence est expressément attribuée.

Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut, au niveau régional.

TAXES, IMPOTS ET CHARGES

Le preneur s'engage :

1. A acquitter ses contributions personnelles, contributions mobilières, la taxe Professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque et devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises ;
2. A régler les contributions, taxes et redevances de toute nature (notamment taxe de Balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères) auxquelles les locaux loués sont et seront assujettis, ainsi que toutes dépenses, taxes ou cotisations résultant de la situation des locaux dans la ville de BORDEAUX. Il est précisé que la taxe foncière restera à la charge du bailleur.

DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur demande un dépôt de garantie de 1 400,00 euros (Mille quatre cents euros).

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

I. TRAVAUX

a) Entretien des lieux loués – Réparations :

Le preneur prendra des lieux loués dans leur état au jour d'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation au bailleur, pour quelque cause que ce soit. Il fera, à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires à l'immeuble, qu'il s'agisse de réparations locatives, d'entretien ou de grosses réparations même si elles devenaient nécessaires du fait de la vétusté ou par cas de force majeure ou pour toute autre cause.

Le locataire devra en outre :

- Faire ramoner à ses frais par une entreprise au moins une fois l'an les conduits de fumée ;
- Entretien en bon état les tuyaux d'évacuation, prises d'air, canalisations intérieures, robinets d'eau et de gaz ;
- Veiller à la bonne aération des locaux. Les grilles ou équipements d'aération ne devront en aucun cas être obstrués, le locataire répondant des dégradations ou accidents en résultant.

b) Aménagements :

Le preneur pourra effectuer, avec l'accord préalable écrit du bailleur, tous les travaux d'aménagement intérieur et d'embellissement qu'il jugera utile, et ce, à ses frais, risques et périls.

Toutes améliorations et embellissements deviendront propriété du bailleur, au départ du preneur, sans indemnité.

Le bailleur se réserve le droit, s'il est patent que ces travaux ont diminué la valeur locative de l'immeuble, de demander au preneur le rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

c) Gros œuvre :

Le preneur déclare bien connaître l'état du gros œuvre des lieux loués. Il ne pourra faire de travaux touchant à ce gros œuvre, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Ces travaux, le cas échéant, seront exécutés sous l'entière responsabilité du preneur, le tout sous peine de remise en état immédiate des lieux, et de dommages et intérêts.

II. **RESPONSABILITE**

a) Responsabilité civile :

Le preneur prendra entièrement en charge les responsabilités civiles résultant à l'égard, soit du bailleur, soit de tous tiers, d'accidents qui pourraient survenir dans les lieux loués ou du fait des lieux loués, pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef, sauf dans l'hypothèse où la responsabilité du bailleur serait directement engagée.

b) Assurance :

Le preneur maintiendra assuré, pendant toute la durée du bail, les lieux loués et objets mobiliers et matériels les garnissant, contre tous risques, incendie, dégâts des eaux, courts-circuits, explosions de gaz, risques locatifs, recours des voisins, etc... Ces risques devront être couverts par une ou plusieurs polices contractées auprès des compagnies notoirement solvables.

Le preneur devra acquitter exactement les primes de ces assurances et justifier le tout au bailleur à toutes réquisitions de celui-ci ;

Pour le cas où l'activité du preneur entraînerait le paiement d'une surprime d'assurance pour le bailleur, le preneur serait tenu de lui rembourser cette surprime.

c) Dommages :

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconque contre le bailleur, soit du fait de la destruction partielle de ses matériels, meubles et objets, soit du fait de la privation de jouissance des lieux, si celles-ci ne sont pas du fait du bailleur.

Le preneur ne pourra invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage, ou de tout acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

III. JOUISSANCE

a) Utilisation des lieux loués :

Le preneur destine les lieux loués à l'exercice de l'activité suivante : activité d'agent d'assurances.

b) Gage de l'occupation :

Le preneur tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et matériels de quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

c) Dessertes :

Le preneur souscrira tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone et paiera régulièrement les primes, cotisations et taxes annexes, à leurs échéances, de façon telle que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supportera les frais de location des compteurs, ainsi que toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux dits compteurs, aux canalisations, ainsi qu'à leurs robinets.

Le preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité, ou pour tous autres cas de force majeure.

d) Voirie :

Le preneur supportera toutes les charges de ville et de police, et se soumettre à toutes les règles en vigueur.

e) Troubles de jouissance :

Le preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins un danger ou une nuisance, et il garantira le bailleur contre toutes les plaintes ou réclamations qui seraient formulées par des tiers à ce sujet.

CESSION DE BAIL – SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra ni sous-louer ni céder le présent bail sans l'accord exprès et par écrit du bailleur, qui n'en aura en aucun cas à justifier de son refus à la cession ou sous-location.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu entre les parties :

- Qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause des présentes, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après simple commandement de payer resté infructueux, ou une simple mise en demeure contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

- Que si malgré cette condition essentielle du bail, le preneur refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé, rendue par la juridiction compétence, dans le ressort de laquelle se trouve le local loué et qui serait exécutoire par provision nonobstant appel ou opposition.
- Qu'en cas de résiliation forcée provenant du fait du preneur, le dépôt de garante versé par lui demeurerait acquis au bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

CLAUSE PENALE

- En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et après simple mise en demeure, le preneur deviendra débiteur d'intérêts au taux légal. Si l'intervention d'un huissier ou une procédure de recouvrement devenait nécessaire, le preneur devra supporter les frais de recouvrement.
- Si à la suite d'un congé valablement notifié, le locataire se maintenait dans les lieux, il devrait verser au bailleur par jour de retard une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien et ceci, jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

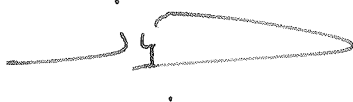
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

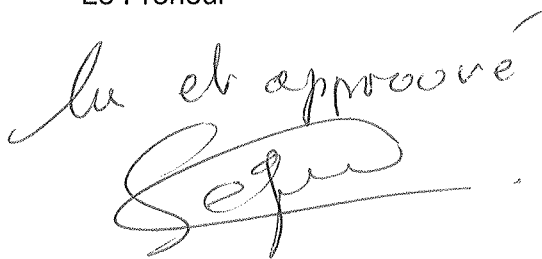
- Le bailleur : en sa demeure
- Le preneur : dans les lieux loués

Fait à Bordeaux, en deux exemplaires,
Le 14 mai 2007

Le Bailleur,,



Le Preneur



original donné au
comptable -

MME DUARTE VERONIQUE
356 AVENUE THIERS
33100 BORDEAUX

REVISION DE LOYER

MME SEGUIN DOMINIQUE
LE PETIT CHAPERON ROUGE
356 AVENUE THIERS
33100 BORDEAUX

Bordeaux,
Le 15 mai 2017

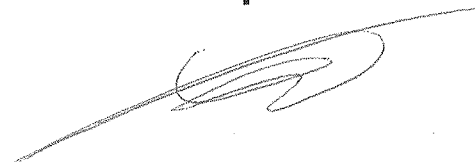
Madame,

Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous informons de la révision de votre loyer à la date anniversaire de prise d'effet du bail soit au : **1^{er} JUIN 2017** soit une augmentation de 2,20 % en 9 ans, car la dernière révision du loyer date du 01/06/2008..

Rubrique	Ancien montant	Nouveau Montant
Loyer Mensuel	733,88 euros	750 euros
Indice	1474	1645

Vous remerciant de bien vouloir en prendre note, veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Véronique DUARTE



**MME DUARTE VERONIQUE
356 AVENUE THIERS
33100 BORDEAUX**

REVISION DE LOYER

**MME SEGUIN DOMINIQUE
LE PETIT CHAPERON ROUGE
356 AVENUE THIERS
33100 BORDEAUX**

Bordeaux,
Le 15 mai 2017

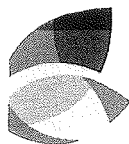
Madame,

Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous informons de la révision de votre loyer à la date anniversaire de prise d'effet du bail soit au : **1^{er} JUIN 2017** soit une augmentation de 2,20 % en 9 ans, car la dernière révision du loyer date du 01/06/2008..

Rubrique	Ancien montant	Nouveau Montant
Loyer Mensuel	733,88 euros	750 euros
Indice	1474	1645

Vous remerciant de bien vouloir en prendre note, veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Véronique DUARTE



comptabilité
Dominique
l'ai noté orlcc car date effet
du Bail mais OK pour 750,00 euros
à partir de 07/2017
Tél. 05 57 96 57 09
agence.brtassur@axa.fr
103 avenue des Pyrénées - 33140 Villenave d'Ornon
Cordialement à vous, l'agence.