

BAIL COMMERCIAL

**SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE
DU COMMERCE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée "le Bailleur",

D'une part,

ET :



et



Agissant tous les deux au nom et pour le compte de la [redacted] en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Tribunal de Commerce de Toulouse.

Le Preneur s'engage à fournir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur, l'extrait KBis de la [redacted] et le bailleur accepte sans autre formalité que la [redacted] qui avaient agi au nom et pour le compte de cette société en cours d'immatriculation.

D'autre part,

Ci-après dénommé(e) "Le Preneur",

JFC JD JL C2

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

BAILL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, à compter du 1^{er} septembre 2008, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

DESIGNATION

Un local situé 2, cité du 6 avril 1144 à Toulouse (31400) en rez de chaussée sur rue, comprenant en façade une grande pièce avec vitrine. A l'arrière une petite pièce annexe avec WC et point d'eau.

Egalement en façade une terrasse à usage privatif affectée au local sus désigné.

Tel au surplus que les lieux existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans exceptions ni réserves.

Le Preneur déclare avoir visité et examiné les lieux et les estime conformes à l'usage qu'il entend en faire.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} septembre 2008 pour se terminer le 31 aout 2017.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, pourront être utilisés par le Preneur à l'usage de :

Rotisserie, vente à emporter et à consommer sur place, restauration, bar à vin, épicerie et plus généralement toutes autres activités à l'exclusion d'activités bruyantes, malodorantes ou insalubres ou d'activités pouvant causer une gêne aux propriétaires ou occupants de l'immeuble ou du voisinage, le preneur faisant son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir des administrations compétentes, à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur.

Tout changement dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur.

JF JDL CL

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent suivant état des lieux établi contradictoirement entre les parties.

2. D'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :

- Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;

- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;

- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;

Seuls les gros travaux limitativement visés à l'article 606 du Code civil restent à la charge du Bailleur.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux sus-visés et des honoraires sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

De convention particulière, le Bailleur autorise le Preneur à effectuer les travaux de déplacement des toilettes existantes et ceci afin de les rendre conforme à la législation en matière d'hygiène. Ces travaux seront à la charge exclusive du Preneur qui ne pourra en demander le remboursement au Bailleur.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur.

Le preneur s'engage à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif suivant état des lieux établi contradictoirement entre les parties.

3. De maintenir les locaux loués correctement utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale autre que la personne physique ou morale titulaire du présent bail.

JFC FD DL CR

4. De payer ses impôts personnels et nobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de s'ajuster leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquieté à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

De rembourser au Bailleur la quote-part récupérable des charges de copropriété afférentes aux locaux loués.

De rembourser au Bailleur la quote-part des impôts et taxes relatifs aux biens loués, à l'exclusion de la taxe foncière qui sera payée par le bailleur.

5. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites 48 heures à l'avance.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail ou de congé, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ le preneur étant informé par le bailleur au moins 48 heures à l'avance, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

6. De supporter, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

Si le Preneur, soit du fait de travaux entrepris par le Bailleur, soit pour toute autre raison, se trouvait privé temporairement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu dans ce cas de lui consentir un abattement de loyer durant toute la période d'indisponibilité des locaux.

Si du fait de ces travaux (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives et sauf dans ce cas le recours ouvert au Preneur contre l'administration), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer.

7. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublants propres réceptions des ondes.

8. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

9. De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

JFC D DL CC

10. De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de Z.I., de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus visées une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sur la chose louée sera versée entre les mains du Bailleur.

JFC FD DL

CL

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout autre délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

SOUS-LOCATION - CESSION

SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur tout ou partie des locaux loués.

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par acte auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins avant la date retenue pour la signature de cet acte, ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans le même délai. Si la réalisation a lieu par acte sous seing privé ou si le Bailleur n'intervient pas dans un acte notarié, la sous-location devra lui être signifiée par acte extrajudiciaire conformément à l'article 1690 du Code civil.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le Sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce à l'encontre du Bailleur.

CESSION

Le Preneur pourra céder le présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce conformément aux dispositions légales en vigueur, à charge pour lui d'en informer le bailleur et en l'invitant à participer à l'acte.

Toutefois le preneur pourra céder le présent bail à tout autre acquéreur sous réserve de l'accord écrit du Bailleur.

JFC FD DL CR

LOYER

En outre, le présent bail est consenti : accepté moyennant un loyer annuel en principal de dix mille et quatre vingt euros (10 080 euros) taxes et charges en sus, payable tous les mois au moyen de versements de huit cent quatre-vingt euros (840 euros) chacun et au plus tard le premier de chaque mois.

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 10 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera ajusté automatiquement en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du 2ème trimestre 2008 qui était au cours de : 146,07.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, qui est de droit.

Chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédent fixé contractuellement ou par décision judiciaire, chaque partie pourra saisir le juge afin qu'il adapte le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative.

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

JFC FD DL

CL

En conséquence, en cas de non application partielle ou totale de l'indication, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît à Bailleur, qui devra le notifier au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations, l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles liées à la souscription par le bailleur de tout contrat d'assurance venant en garantie de paiement des loyers.

A cet effet, le bailleur adressera en fin d'année et au plus tard le 31 janvier de l'année suivante, le décompte des charges ci-dessus qui seront remboursées par le preneur au bailleur au plus tard le 31 mars de chaque année.

Une régularisation sera pratiquée éventuellement par le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées; le Preneur recevra tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie de trois mois de loyer (3 mois) soit deux mille cinq cent vingt euros (2520 €) est versé à la signature du bail, au bailleur ou à son représentant qui en donne quittance.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à rembourser aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des références, lequel reçoit expressément compétence aux termes les présentes.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redébiable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à une échéance de loyer.

JFC DLO

LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions : ont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance ou du Tribunal de commerce dans le ressort duquel sont sis les locaux objet du présent bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués,
- le Bailleur en son domicile.

Fait à Toulouse
Le 1^{er} Septembre 2008
En 2 exemplaires originale



JP

CR