

Bail soumis au Décret du 30 septembre 1953

Entre les soussignés :

La S.C.I. SULLY MELENDES, Société Civile Immobilière dont le siège social est situé 15 Bis rue Adrien Nouzarède 33130 BEGLES, prise en la personne de son gérant dûment domicilié au dit siège social.

Ci-après dénommé le *Bailleur*,

D'une part,

Et

La S.A.R.L. WILL, Société à Responsabilité Limitée au capital de 546.000 francs dont le siège social est situé Galerie des Grands Hommes Place des Grands Hommes 33015 BORDEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 419343553, exploitant sous l'enseigne BAILLARDRAN, représentée par Madame Angèle, Martine BAJOLLE, née le 22 janvier 1965 à BORDEAUX, expressément habilitée par décision de l'assemblée générale des associés

Ci-après dénommé le *Preneur*,

D'autre part,

Renseignements concernant les parties contractantes

A titre préliminaire il est ici précisé :

— qu'en cas de pluralité de bailleurs comme de preneurs, il y aura solidarité soit entre bailleurs, soit entre preneurs, dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présent acte ;

— que les dénominations "le bailleur" "le preneur" s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent ;

— que les termes "immeuble(s)" ou "bien(s)", utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre.

AB.



Article 1 : Bail

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, le bien dont la consistance, la désignation et la destination sont ci-après établies, tel qu'il existe avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes et avoir constaté en même temps l'existence des éléments d'équipement ci-après désignés.

Article 2 : Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf ans qui prendra effet à la signature des présentes le 03 mai 2000 pour s'achever le 02 mai 2009. Le preneur pourra donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale, à charge de respecter un délai de préavis de six mois.

Article 3 : Désignation

Les locaux ci-après désignés dépendent d'un immeuble sis à BORDEAUX., rue des Trois Conils, n° 41. Ils comprennent : un magasin avec porte d'entrée et vitrine en façade à usage de vente à consommer sur place ou à emporter de viennoiserie, pâtisserie et activités de traiteur, au rez-de-chaussée, outre WC et salle d'eau d'une superficie approximative de 27 m².

Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, les preneurs déclarant parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

Article 4 : Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes, que les preneurs s'obligent solidairement à exécuter, savoir :

Sous-Article 4-1 : État des lieux – Entretien - Jouissance

Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur, aucune réparation ni remise en état .

Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et ils les rendront à leur sortie conformes à l'état des lieux qui sera dressé, avant l'entrée en jouissance, par l'architecte du bailleur, contradictoirement avec les preneurs et à leurs frais.

Il en jouira à l'exemple d'un bon père de famille et suivant la destination qui leur est donnée, comme il sera dit ci-après ; il ne pourra rien faire ni rien laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui seraient faites dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

AB. 19

Sous-Article 4-2 : Garantie

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail . Il devra également tenir constamment garnies les vitrines de son magasin et en assurer l'éclairage dès la tombée de la nuit, sauf à observer les prescriptions administratives.

Sous-Article 4-3 : Destination des lieux

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés, à ceux visés au 1°) de la rubrique à l'exploitation du commerce de vente à consommer sur place ou à emporter de viennoiserie, pâtisserie et activités de traiteur.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité dans les locaux visés à la rubrique "Désignation". Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître leur intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en se conformant à la procédure prévue par la loi.

Sous-Article 4-5 : Travaux – Réparations - Embellissements

Le preneur ne pourra faire, dans les lieux loués, aucun travaux de quelque nature que ce soit, constructions nouvelles, améliorations, changement de distribution, percement de murs, cloisons ou planchers, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Des travaux étant nécessaire pour l'exploitation des locaux le bailleur autorise d'ores et déjà leur réalisation. La liste des travaux sera établie par l'architecte de la S.A.R.L. WILL et donc soumise à l'approbation du propriétaire. La présente clause ne fait pas obstacle à ce que le locataire réalise les travaux visés sur la liste qui restera annexée aux présentes et expressément autorisés par le bailleur les dits travaux s'effectueront sous la surveillance de Monsieur Georges FAYE architecte , demeurant 395 avenue de Lattre de Tassigny 33200 BORDEAUX

Les travaux autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge des preneurs. Les travaux de plomberie devront être effectués par l'entrepreneur du bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par les preneurs pendant le cours du bail resteront la propriété du bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité pour les preneurs, à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux, dans leur état primitif, aux frais des preneurs, ce qu'il pourra exiger de ceux-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux.

Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

59 AB .

Article 5 : Conditions générales

Le preneur ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance ; il devra se conformer au règlement intérieur de la maison applicable à tous les locataires, notamment : prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises, etc. ; exercer une surveillance sur leur personnel et veiller à sa bonne tenue ; ne faire aucun dépôt de marchandises ou objets quelconques dans l'entrée, dans la cour, dans les escaliers ou autres lieux communs.

Il satisfera aux charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage et il remboursera au bailleur celles de ces charges avancées par lui ainsi que les prestations et fournitures. Il se conformera à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et seront tenus d'exécuter, à ses frais, tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

Il devra faire ramoner à leurs frais tous fourneaux ou conduits de fumée desservant les lieux loués, toutes les fois que ce ramonage sera exigé par les règlements de police et au moins une fois l'an, les ramonages annuels étant obligatoires, même si les conduits n'ont pas été utilisés dans l'année. En fin de bail, le ramonage sera effectué par le fumiste du propriétaire, avant le départ des locataires. De convention expresse, il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente et notamment de poêle à bois.

Il devra signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits, ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, les preneurs restant responsables des conséquences de leur négligence à ce sujet.

Il ne pourra, pendant les gelées, jeter des eaux ménagères ou autres dans les tuyaux de descente, ni jeter dans les gouttières ou dans la cour aucune ordure ménagère ni aucun débris quelconque.

Les frais de réparation aux appareils, plombs et cabinets d'aisances ou aux tuyaux de descente qui seraient nécessités par le fait des locataires de l'immeuble, seront supportés au prorata de leur loyer par tous ceux pour l'usage desquels ces appareils ont été installés, à moins qu'il ne soit justifié au bailleur de la faute de l'un ou plusieurs des locataires ayant rendu les travaux nécessaires, auquel cas ceux-ci en seront seuls responsables.

Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à eux-mêmes ou aux gens à leur service, ni faire aucune réclamation contre lui dans le cas où l'eau, le gaz et l'électricité viendraient à manquer ou seraient insuffisants aux besoins de leur commerce.

Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'administration municipale pour n'importe quelle cause, sauf, bien entendu, recours direct contre l'auteur du trouble.

 AB .

Dans aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans les locaux loués aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.

Article 6 : Conditions spéciales concernant la boutique

Le preneur devra tenir le magasin constamment ouvert et achalandé. Il pourra toutefois le fermer chaque année dans la période des vacances sans que la fermeture puisse excéder cinq semaines.

Il se conformera rigoureusement pour l'exploitation de leur commerce, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

Le preneur pourra installer lors de l'entrée en jouissance un store extérieur et baliser l'entrée du magasin avec un tapis et des plots. Toute modification ultérieure sera soumise à l'autorisation expresse du propriétaire.. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Il ne pourra faire aucun étalage en dehors du magasin et ne devra laisser séjourner aucun objet sur le trottoir, sauf pendant les jours de foire et marché, ou braderies organisées entre commerçants et en se conformant aux prescriptions municipales et en acquittant les taxes et redevances auxquelles cet étalage pourra donner lieu.

Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant susceptible de gêner les autres locataires et les voisins.

Il ne pourra emmagasiner dans le magasin, l'arrière-magasin ou dans la cave, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accident ou d'incendie ; le preneur restera responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le preneur devra rembourser au bailleur la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

Le preneur ne pourra faire aucun déchargement ni dépôt, même temporaire, de marchandises ou objets dans l'entrée de l'immeuble ; il devra faire entrer et sortir leurs marchandises par la porte du magasin donnant sur la rue et c'est par cette porte que les clients fournisseurs et employés y auront accès, à l'exclusion de l'entrée de l'immeuble, pour les besoins de l'exploitation commerciale.

Le preneur pourra installer une enseigne extérieure en relief portant son nom et la nature du commerce . ; cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera faite aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement installée ; il l'entretiendra en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

AB . 19

Toutes réparations, à l'exception des grosses, et les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, volets ou rideaux de fermeture de magasin seront à la charge exclusive du preneur qui devra les maintenir en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Les grosses réparations incomberont au bailleur.

Article 7 : Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur et son architecte visiter les lieux loués au moins une fois par an pour s'assurer de leur état.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou pendant les six derniers mois du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours de 10H00 à 12H00 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son mandataire.

Si, par le fait du preneur, le propriétaire ne pouvait faire visiter les lieux loués, les mettre en location, en faire la livraison à un nouveau locataire ou les occuper par lui-même, si telle était son intention à l'époque fixée pour la fin du bail, il aurait droit à une indemnité au moins égale à trois mois de loyer, sans préjudice de tous dommages intérêts.

Article 8 : Impôts et charges locatives

Le preneur acquittera exactement leur contribution mobilière, la contribution des patentes, et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes leur incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il en justifiera au bailleur à toute réquisition.

Il remboursera au bailleur, par quart et en même temps que chaque terme de loyer, la part afférente aux locaux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage et généralement dans toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires. Il lui remboursera, en outre, à première demande, le montant de l'impôt foncier acquitté par le bailleur

A titre indicatif le montant de la taxe foncière pour l'année 1999 s'est élevée à la somme de 4.489 francs pour deux locaux soit forfaitairement la somme de 2.245 francs pour le local objet des présentes

Enfin, il paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, suivant les indications des compteurs divisionnaires ainsi que les frais de location desdits compteurs.

Article 9 : Assurances

Le preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts provenant du gaz, de l'électricité et des eaux, les meubles meublants, objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux

AB.

loués, ainsi que leurs risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable. Il devra également contracter une assurance contre les bris de glaces et vitrines du magasin. Ces assurances seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble. Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera du tout à toute réquisition du bailleur.

Article 10 : Cession - Sous-location

Le preneur ne pourra céder leur droit au présent bail ni sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur. Il pourra toutefois, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une location gérance ou une sous-location aux sociétés du groupe Philippe BAILLARDRAN sans l'autorisation du bailleur. Le bailleur en sera automatiquement informé par lettre recommandée avec accusé de réception. Toute cession ou sous-location, autre qu'à une société du groupe Philippe BAILLARDRAN devra pour être valable, être faite, en présence du bailleur ou lui dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec les preneurs au paiement des loyers et à l'entière exécution du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre les preneurs sans discussion préalable du ou des cessionnaires ou sous-locataires. Au cas où la cession n'aura pas été régulièrement notifiée au propriétaire, le cessionnaire restera responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du cédant.

Article 11 : Obligations du bailleur

Les grosses réparations qui seront nécessaires pour maintenir les lieux loués clos et couverts seront à la charge exclusive du bailleur.

Article 12 : Garantie

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer, à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur, à peine de tous dommages intérêts envers ces derniers, sans préjudice du droit qu'il aurait de faire fermer l'établissement concurrent, le tout, sous réserve des droits que les locataires tiennent du titre VII du décret du 30 septembre 1953, relatif à la déspecialisation.

Article 13 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de .57.600 francs hors taxes, payable trimestriellement d'avance au domicile ou dans les bureaux du bailleur ou de son mandataire.

AB. Lg

En sus du loyer et en même temps que lui, le preneur acquittera les impôts et charges, ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus à l'article 8 des charges et conditions.

Étant expressément stipulé :

- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent bail, il sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ; que l'offre ou l'exécution ultérieures ne pourront arrêter l'effet de cette clause.

- que s'il y a lieu d'y recourir, l'expulsion des preneurs ou de ses cessionnaires aura lieu par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance de .BORDEAUX, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Article 14 : Droit d'entrée.

De convention expresse en contrepartie de l'avantage que le bailleur consent au preneur en acceptant de lui louer l'immeuble ci dessus désigné il est versé à l'instant par le preneur au bailleur qui le reconnaît une somme forfaitaire et définitive de 300.000 francs hors taxes. Ce paiement qui ne saurait constituer un supplément de loyer n' a pas d'autre contre partie que la réservation au profit exclusif du preneur du droit de jouissance attaché au local objet des présentes.

Le bailleur s'interdit pour l'avenir de prendre en considération l'existence et le montant de ce versement pour déterminer les conditions d'augmentation ou de renouvellement du loyer résultant des présentes et de leurs suites.

Article 15 : Révision du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement, chaque année, à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué. A défaut de publication ou de remplacement de cet indice, et faute d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par expert, au besoin désigné judiciairement.

L'indice de base est celui du quatrième trimestre de l'année 1999, soit :1065. La date de référence est le 13 avril 2000, date de parution de l'indice dans la brochure « *Informations Rapides* » de L'I.N.S.E.E.

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 26 et 27 du Décret du 30 septembre 1953 qui est de droit.

AB. 

Article 16 : Dépôt de garantie

Le preneur à l'instant même, verse à titre de dépôt de garantie au bailleur qui le reconnaît et leur en donne quittance, la somme de 14.400 francs représentant trois mois de loyer, laquelle somme sera remboursée au locataire en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes, dont le preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur.

Les droits réciproques des parties demeurant réservés jusqu'au règlement définitif des loyers et charges, quelle que soit la date de la fin de la jouissance.

Le remboursement reste également subordonné à l'état des lieux qui doivent être rendus à la sortie des preneurs comme il a été prévu à l'article 1^{er}-2 des conditions du présent bail.

Le montant de ce dépôt sera augmenté chaque fois que le loyer subira une modification de manière que le dépôt corresponde toujours à une somme égale à la valeur de trois mois de loyer, la différence devant être versée au bailleur avec le premier terme modifié.

En cas de résiliation du présent bail prévue comme il est dit ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt en garantie par les preneurs restera acquise au bailleur, à titre d'indemnité et sans préjudice de tous autres dommages intérêts, s'il y a lieu.

Article 17 : Frais

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

Le coût du présent acte est fixé à la somme de : ☺

Article 18 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile, savoir : le bailleur en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

Article 19 : Enregistrement - Avertissement au bailleur

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-I a de la loi n°69-1168 du 26 décembre 1969. Mais le bailleur sera tenu de souscrire annuellement une déclaration à la recette des impôts de la situation des locaux loués en vue du paiement du droit afférent au présent bail, qui ne sera toutefois pas perçu dans le cas où la présente location entrerait dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, qui sera alors déclarée et acquittée par le bailleur, au service des impôts intéressé.

Fait à BORDEAUX;

Le 15.06.2000.

En 3 originaux.

