RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

la Société GIDIMI,
société civile au capital de 1000 euros,
dont le siège social est
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le n° 422 066 852,
représentée aux présentes par dûment habilitée,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

Madame
Née
De nationalité française,
Demeurant

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant acte authentique reçu par Maître Dominique RADOT, notaire à Andernos les Bains, le 15 mars 1999, la Société GIDIMI a donné à bail à Monsieur Alban-Bruce PRADEAU pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 15 mars 1999, les locaux sis 16 Avenue Pasteur à Andernos les Bains et désignés ci-après :

les lots n° 5 et 6 d'un ensemble immobilier, consistant en un local à usage commercial situ au rez de chaussée, et les 386/10000 de la propriété du sol et des parties communes afférentes à ce lot privatif.

Monsieur a cédé son fonds de commerce à Madame en date de 21 décembre 2004.

Les parties s'étant mises d'accord sur les conditions et le prix et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Renouvellement du bail

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dépendant d'un immeuble sis 16 Avenue Pasteur à Andernos les Bains et ci-dessous désignés.

Le renouvellement se fait aux clauses et conditions du bail initialement conclu et ci-après annexé, sous réserve des modifications énoncées dans le présent acte.

Article 2 - Désignation de l'immeuble loué

les lots n° 5 et 6 d'un ensemble immobilier, consistant en un local à usage commercial situ au rez de chaussée, et les 386/10000 de la propriété du sol et des parties communes afférentes à ce lot privatif.

Le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les occuper en vertu des conventions citées dans l'exposé qui précède.

Article 3 - Renseignements concernant l'immeuble loué

Le Preneur connaissant parfaitement l'immeuble loué, dispense le Bailleur des renseignements concernant l'immeuble loué.

Article 4 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 15 mars 2017 pour se terminer le 14 mars 2026.

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 :

- le preneur, à l'expiration de la période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire (C. com., art. 145-4) ;

- le Le bailleur, à l'expiration de la période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 (acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ;

- le preneur et le bailleur, en fin de bail, par acte extrajudiciaire et selon les modalités relatées à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais prévus au deuxième alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce (au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire). Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Article 5 - Destination

Les locaux, objets du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de magasin.

Il pourra y exercer les activités de :

vente de chaussures, textile, cadeaux
restaurant

à l'exclusion de toute autre.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.
Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

Article 6 - Conditions générales

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

- 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 eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, 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 d'évacuation desservant les lieux loués,

* entretenir, et refaire tous les cinq ans au moins, l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc ;

Restent à la charge du Bailleur :
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

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 susvisés et des honoraires sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance.

De maintenir les locaux loués constamment 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 ;

- de payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété 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, et en particulier la quote part de l'impôt foncier y afférent ;

- 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.

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

- de supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, 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 ;

- de supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

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 ;

- de ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc. non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur ;

- 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 troublant ses propres réceptions des ondes ;

- de respecter les charges tolérées par la résistance des planchers ;

- 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 ;

- 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 ;

- 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 ZI, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Article 7 - 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.

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

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés ;

- 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.

Article 8 - Responsabilité

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. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Article 9 - Sous-location - cession

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.

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.

Le Preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

La cession du seul droit au bail sera cependant possible si le nouveau locataire s'engage à n'exercer dans les locaux loués aucune autre activité que celles ci-dessus visées à l'article "Destination des lieux".

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur.

Article 10 - Loyer

Le présent bail est renouvelé moyennant un loyer annuel en principal de ..... euros euros HT, taxes et charges en sus, payable mensuellement, trimestriellement et à modalité de paiement du loyer (*terme à échoir ou à terme échu).*

Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

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 ..... %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

Article 11 - Révision du loyer

Indexation conventionnelle du loyer

Les parties conviennent de continuer à soumettre le loyer à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le le 15 mars en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (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 3ème trimestre 2016 (1643).

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.

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 précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, la révision peut être demandée par chaque partie, conformément aux dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

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.

Article 12 - 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 visées aux "Conditions Générales".

A cet effet, le Bailleur appellera à chaque échéance de loyer une provision de ..... euros, qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

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

Article 13 - Clause résolutoire

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 remplir 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 le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Article 14 - Litiges

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions est de la compétence exclusive du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont sis les locaux objet du présent bail.

Article 15 - Frais

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

Article 16 - Election de domicile

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

- le Preneur dans les locaux loués

- le Bailleur en son siège social

Fait à Andernos
Le 15 Mars 2017
En deux exemplaires.

Le Bailleur **Le Preneur**

GIDIMI