

BAIL COMMERCIAL DE NEUF ANS

Entre les Soussignés :

[REDACTED]

SISE AU [REDACTED]

représentée par son Gérant [REDACTED]

ci-après désigné «*Bailleur*»

de première part,

ET

[REDACTED]

[REDACTED]

représentée par son Président,

ci-après désigné «*le Preneur*»

de seconde part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 : Objet

Le Bailleur, par la présente, fait bail et donne à loyer, pour usage commercial, au Preneur qui accepte, les locaux et matériels ci-après désignés.

Art.2 : Textes applicables

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux ainsi qu'aux dispositions du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles.

Art.3 : Règlement de copropriété

Le preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de

sécurité.

Art.4 : Autorisation administrative

Le preneur fait sienne toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Art. : Règles de police

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiéter ni recherché.

TITRE II : DUREE ET FIN DU CONTRAT

Art.6 : Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de neufs années consécutives qui commencent à courir le 20 février 2018 pour se terminer 19 février 2027.

Art.7 : Congés

Conformément aux dispositions de l'article L-145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congés à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L-145-9 dudit Code.

Le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L-145-18, L-145-21 et L-145-24 dudit code afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Art.8 : Cause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent acte, qui sont toutes de rigueur, le bail sera résilier de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la clause en souffrance, contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause et restée sans effet pendant ce temps, et que si le locataire refusant d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal compétent qui serait exécutoire par provision et nonobstant opposition et

appel.

Art.9 : Effets de la fin de contrat

En fin de contrat, qu'elle que soit la cause, le Preneur rend les lieux loués en bon état de réparation locative, à moins qu'il ne préfère régler au Bailleur les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.

Le Preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin du bail, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état contradictoire des lieux sera dressé.

Les travaux et embellissements effectués par le Preneur restent la propriété du Bailleur, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

TITRE III : LOCAUX

Art.10 : Désignation

Les locaux et matériels présentement loués à usage commercial sont situés dans l'ensemble immobilier sis au 17, rue Michel Servet 42000 Saint-Etienne. Il se compose d'un magasin d'une superficie de 60m2.

Art.11 : Destination

Le Preneur est autorisé à exploiter dans l'immeuble loué un magasin de ventes de sports fin de série et des vêtements et accessoires.

Avec l'autorisation expresse du Bailleur sollicitée par écrit, et moyennant un complément de loyer et une indemnité compensatoire, en cas de préjudice. Le Preneur peut être autorisé à procéder à la transformation de son commerce.

Art.12 : Enseigne

Dans toute la mesure compatible avec la loi et les règlements en vigueur, le Preneur peut faire apposer tant dans les parties communes de l'immeuble que sur les surfaces extérieures des locaux, toute plaque, inscription ou autre destinée à faciliter ou à améliorer les contacts avec sa clientèle ou ses fournisseurs, à charge pour lui de remettre les lieux en état à l'expiration du bail.

Art.13 : Assurances

Le Preneur assure son mobilier, le matériel et ses marchandises se trouvant dans l'immeuble loué, par une compagnie d'assurance légalement autorisée et d'une solvabilité notoire. En outre, il devra rembourser tous les ans au Bailleur les surprimes

qui pourraient être dues par lui pour l'assurance contre l'incendie de l'immeuble loué, en raison de la nature du commerce exploité par ledit immeuble.

TITRE IV : PRIX

Art.14 : Loyer

Le présent est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 1 800€ (mille huit cents euros), que le preneur s'engage à payer au bailleur en douze termes égaux d'un montant de 150 € (cent cinquante euros), payable d'avance.

Tous les règlements s'effectuent au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait de choisir.

Art.15 : Révision

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes, dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Ce loyer est révisé en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, à moins que ne soit rapportée la preuve d'un changement notable de la destination des lieux, ou d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative.

En cas de disparition de l'indice convenu, les parties se rapprochent pour adopter un indice de remplacement et, à défaut d'accord, désigner un tiers qui déterminera l'indice retenu.

TITRE V : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Art.16 : Obligations du Preneur

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Art.17 : Jouissance

Le preneur prend l'immeuble loué en l'état où il se trouve actuellement ; un état des lieux a été dressé contradictoirement.

Art.18 : Obligations d'exploitation

Dans tous les cas, sauf exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités et achalandés.

Art.19 : Travaux

Le preneur ne pourra faire aucun travaux ni changement de distribution, ni démolition, ni percement des murs et cloisons dans l'immeuble loué, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Tous les travaux qui pourraient être autorisés, embellissements et décors quelconques, ainsi que toutes canalisations d'eau, du gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient fait par le locataire, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelques époques qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Art.20 : Entretien

Le Preneur souffre toutes les réparations locatives qui, pendant la durée du bail, deviendraient nécessaires à l'immeuble loué, à l'exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, quand bien même la durée des travaux excèderait quarante jours, à moins que les travaux ne durent plus de quatre vingt dix jours.

Le Bailleur s'oblige à tenir l'immeuble loué clos et ouvert selon l'usage, mais le Preneur doit supporter les frais de réparations et même de réfection et remplacement qui devraient nécessaires au cours du bail, à la devanture, aux vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture du magasin; qu'il devra toujours maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

Art.21 : Recours

Le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et à toutes poursuites ou à toutes demandes de dommages et intérêts quand à leurs conséquences, tant pour les infiltrations d'eau dans les caves que pour l'humidité, le mauvais tirage des cheminées, l'obturation des canalisations de vidange et de tous vices quelconques, les troubles de jouissance provenant des voisins ou tiers quelconques (s'obligent à s'adresser à ceux-ci pour les faire cesser), l'arrêt de fonctionnement des services publics dans l'immeuble.

Art.22 : Droit de visite

Le Preneur doit laisser le Bailleur ou son architecte visiter l'immeuble loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente, et, en vue de relocation, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il

souffrira l'opposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la visite ou la location.

TITRE VI : TRANSMISSION DES DROITS

Art.23 : Cession

Le Preneur peut, sans avoir à demander le consentement du Bailleur, céder son droit au présent bail à son successeur dans son commerce de même qu'à toute personne ou société en vue d'exploiter dans l'immeuble loué tout autre commerce qui ne serait pas interdit en vertu de la clause ci-dessus.

Le Preneur demeure garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour les paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail, laquelle obligation de garantie s'étend à tous cessionnaires successifs, occupant ou non l'immeuble loué.

Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours, qui doit être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

Elle devra être réalisée par acte authentique dont la copie exécutoire sera remise au Bailleur, sans frais pour lui.

Art.24 : Sous-location

Le Preneur ne peut sous-louer tout ou une partie des locaux sans autorisation écrite du Bailleur sous peine de nullité de l'acte de sous-location intervenant au moins après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au Bailleur. Par exception à l'alinéa précédent, le bailleur autorise d'ores et déjà la sous-location à une société ou entité appartenant au même groupe que le Preneur.

Art.25 : Décès du Preneur

En cas de décès du >Preneur pendant le cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers et représentants devront, en cours, supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil.

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Art. 26 : Election domicile

Pour l'exécution des présentes et les suites et de toutes notifications qui s'avèreraient

nécessaires les parties élisent domicile :

-pour le bailleur, en son domicile,

-pour le Preneur, en son siège social, à savoir les lieux loués.

Art.27 : Frais et enregistrement

Les frais, honoraires, droits de timbre et enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

Art.28 : Non-concurrence

Le Bailleur s'abstient pendant la durée du bail d'exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui exercé dans le même ensemble immobilier par le Preneur.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'un commerce similaire.

Art.29 : Obligation d'information

Le Preneur s'engage à informer sans délai le Bailleur des changements survenus dans sa situation matrimoniale ou dans la situation de la société qu'il représente.

Art.30 : Tolérances

Toute tolérance relative au respect des clauses et des conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre partie à faire valoir ses droits.

Art.31 : Attribution de compétence

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seul le Tribunal de grande Instance de Saint-Etienne est déclaré compétent.

Fait à Saint-Etienne

Le 20 février 2018

Le Preneur

le Bailleur

