

# BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés,

M., Mme, Mlle (nom(s), prénom(s), profession(s), adresse(s)) ; ou, s'il s'agit d'une société, raison sociale exacte et nom(s), prénom(s), profession(s), de son(s) représentant(s) dûment habilité(s))

**CABINET LOGAGESTION**

**Véronique HERMANTIER**

C.C. Le Tramontano BP 29

311, Ch. Draillo du Marbre

34171 CASTELSAU LE LEZ CEDEX

Tél: 04 67 02 14 56 Fax: 04 67 02 00 84

N° SIRET 41858442100014

Adhérent au S.N.P.F.

Carte Professionnelle n° 20321

dénommé(s) ci-après « LE BAILLEUR ».

et,

M., Mme, Mlle (nom(s), prénom(s), profession(s), adresse(s), état civil du conjoint et régime matrimonial des époux ; ou, s'il s'agit d'une société, raison sociale exacte et nom(s), prénom(s), profession(s), de son(s) représentant(s) dûment habilité(s))

Les Menuiseries du Midi

n° 10 rue des Cordes

ZAC du Mijoulan

34680 St Georges d'Orques

représentée par M. Pierre Dentroux

dénommé(s) ci-après « LE PRENEUR ».

il est convenu d'un bail commercial pour les locaux dont la désignation suit :

## IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUES

• Adresse du local

Numéro 10

Rue ZA Le Mijoulan

Commune 34680

Etage 2

Bâtiment 2

Porte SAINT GEORGES D'ORQUES

• Désignation du local et de ses dépendances

[Désignation précise des locaux commerciaux, et le cas échéant, des locaux d'habitation, mention des dépendances privatives (cave, garage, grenier, cour, etc.) et des annexes dont le PRENEUR peut avoir une jouissance commune (toilette, douche, passage, etc.)]

1 local d'une superficie totale d'environ 640 m<sup>2</sup> plus une zone comprenant un atelier des bureaux et sanitaires

1 terrain attenant d'une superficie d'environ 320 m<sup>2</sup>

Le PRENEUR déclare, en outre, bien connaître les biens objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense Le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

## DUREE - CONGE - RENOUVELLEMENT

• Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du : (en toutes lettres) Premier septembre 2004 (01.09.2004)

Le CONGENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR six mois à l'avance par acte extra-judiciaire (art. 5, décret n° 53-930 du 30 septembre 1953)

• Renouvellement

A défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions du titre II du décret n° 53-160 du 30 septembre 1953.

RAYES NULS

..... Mois  
..... Lignes

Paraphe(s) du (des)  
PRENEUR(S) :

Paraphe(s) du (des)  
BAILLEUR(S) :

- Le cas échéant, autre(s) convention(s) :

A/ Paiement par virement bancaire  
sur le compte du mandataire  
B/ A l'exception de la SARL  
Midi Diffusion  
C) A l'exception des Et. Dehors

### ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN

#### •Etat des lieux<sup>(1)</sup>

- Un état des lieux est dressé contradictoirement entre les parties et annexé au présent bail.
- ~~Un état des lieux est dressé par le bailleur, aux frais du demandeur, dans un délai de (en toutes lettres) à compter de la signature des présentes.~~
- A défaut d'état des lieux, le PRENEUR reconnaît qu'il sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état et qu'il ne pourra postérieurement établir la preuve contraire.

#### •Jouissance - Entretien - Travaux

- Le PRENEUR s'engage à prendre les lieux dans leur état actuel, à les entretenir en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée de son bail et à les rendre tels à son expiration.
- Le PRENEUR s'engage notamment à toutes réparations ou changements si besoin est concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, la menuiserie, la serrurerie, les vitrages, les revêtements, l'électricité, les cheminées, etc.
- Le PRENEUR ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble et du BAILLEUR.
- Le BAILLEUR s'engage à assurer au PRENEUR le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes et conserve à sa charge toutes les réparations prévues à l'article 606 du Code civil.
- Le PRENEUR autorise le BAILLEUR ou son architecte à visiter les lieux loués toutes les fois que cela lui paraîtra utile et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires sans pour autant prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer, quelque soit l'importance ou la durée de ces travaux, celle-ci excéderait-elle quarante jours.
- Le PRENEUR donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six mois qui précéderont son départ, le BAILLEUR pouvant apposer durant cette même période, tous panneaux publicitaires à l'emplacement de son choix à l'effet d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.
- Le PRENEUR ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du BAILLEUR. Dans le cas où les lieux loués font partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, les dits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois obtenue l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.
- Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

### ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS

- Le PRENEUR s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie française notoirement solvable.
- Le PRENEUR s'oblige de même à tenir les lieux suffisamment garnis (mobilier, matériel, marchandise) pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires, et à assurer ses biens à hauteur suffisante avec affectation au privilège du BAILLEUR.
- Le PRENEUR devra pouvoir justifier à la moindre requête du BAILLEUR de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquiescement des primes correspondantes.
- Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre le BAILLEUR.
- Enfin, dans le cas où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait pour le BAILLEUR ou pour les voisins ou colataires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

### CONDITIONS GENERALES

Le PRENEUR se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comportera de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

RAYES NULS

..... Mois  
..... Lignes

Paraphe(s) du (des)  
PRENEUR(S) :

Paraphe(s) du (des)  
BAILLEUR(S) :



**DEPOT DE GARANTIE**

- A titre de dépôt de garantie, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR une somme de : *(en toutes lettres) Trois mille deux cents euros* représentant *trois mois de loyer*. Il est convenu et accepté que le dépôt de garantie n'excédera pas trois mois de loyer (hors charges). Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

- Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat et sera restituée au PRENEUR en fin de jouissance, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

- En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

- Il est expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à cette augmentation, le PRENEUR s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le BAILLEUR.

**CLAUSE RESOLUTOIRE**

- En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail et notamment à défaut du paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou (et) accessoires, le BAILLEUR pourra résilier de plein droit le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer resté infructueux, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et ce, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

- Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.

- En ce cas le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

**CLAUSE PENALE**

- A titre de clause pénale, le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10 % des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées.

- Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer. Le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

**ENREGISTREMENT -- FRAIS**

Pour donner date certaine aux présentes, les parties requièrent l'enregistrement à la diligence et aux frais du PRENEUR qui s'y oblige.

Si l'établissement des présentes génère des frais (huissier, géomètre, etc.), ceux-ci seront à la charge du PRENEUR.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

- le BAILLEUR : *Seu Montolant aini 311 Chemin Douille du Moulin 61120 Montolant B.P. 2834171 Castelnuau le Léz*
- le PRENEUR : dans les lieux loués

**CAPACITE - SOLIDARITE**

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

En cas de décès de l'une des parties, il y aura solidarité entre les héritiers ou représentants pour l'exécution des conditions du présent bail.

Fait à *SAINI GEORGES* le *29* *10* *2014* en *4* exemplaires.

Le(s) PRENEUR(S)  
(Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite :  
"Je soussigné(e) soussigné(e) pour et par")

*la St...*  
*pour et par*  
*J. De...*

Le(s) BAILLEUR(S) *Montolant*  
(Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite :  
"Au et par moi-même")

*Montolant*  
*pour et par moi-même*  
*Seu Montolant*

RAYES NULS

..... Mois  
..... Lignes

Paraphes(s) du (des)  
PRENEUR(S) :

Paraphes(s) du (des)  
BAILLEUR(S) :