

BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX

Article L 145-1
et suivants

ADRESSE DES LOCAUX

20 rue
de la République
34700 Lodeve

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

M. SCI SIMARDO
Demeurant à 20 rue de la République
- 34700 Lodeve

ci-après dénommé(s) le bailleur d'une part.

Et M. Maison Racine
Demeurant à _____

(1)

ci-après dénommé(s) le preneur d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit:

Par les présentes, M. SCI SIMARDO
donne bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants et les textes subséquents.
à M. Maison Racine - Da Ponte Théo
preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit:

DESCRIPTION DES LOCAUX

Local commercial, RDC 45m² + Cave 20².

à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus.

Tels que ces locaux se composent et comportent et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le preneur déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir vus et visités.



3 760088 420219

DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 23/12/2022 pour se terminer le 23/12/2031

Conformément aux dispositions de l'article L145-4, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes de l'article L145-9, et le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 afin de construire, 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 à charge pour chaque partie d'un préavis de six mois par acte extrajudiciaire.

Le congé emmenant du bailleur doit être donné par acte extra judiciaire. Le preneur peut donner congé par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Lors des cessions de baux ou de fonds de commerces le bailleur ne peut se prévaloir de la garantie solidaire du paiement des loyers que pour une durée de 3 ans maximum.

La demande de renouvellement doit être notifiée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception pour le preneur et la réponse du bailleur doit être faite par acte extrajudiciaire.

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du présent bail pourront être consacrés par le preneur à l'activité de floriste

à l'exclusion de toute autre ou d'activités connexes et à l'exception 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 tant du syndicat des co-propriétaires, s'il existe, que des administrations compétentes, à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6000 € (non compris les charges et accessoires) que le preneur s'engage

à payer au bailleur en un seul termes égaux de chacun

d'avance, le premier jour de chaque terme et pour la première fois le 23/12/2022

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur, à son mandataire ou en tout endroit indiqué par lui.

RÉVISION DU PRIX DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers de l'I.L. publié par l'I.N.S.E.E. ou en fonction de l'indice qui pourra lui être substitué, sauf dérogation prévue par la Loi.

Les indices à retenir pour ces révisions seront le dernier indice trimestriel publié avant la signature du bail et l'indice trimestriel correspondant se rapportant à la période à réviser.

L'indice de base retenu est celui publié au titre du _____ trimestre _____ qui était au cours de _____

Si, en cas de litige, le nouveau loyer n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le preneur ne pourrait pas en différer le paiement et il devrait verser, dès la présentation de la quittance une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf régularisation ultérieure, à moins que la juridiction saisie si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un autre loyer provisionnel, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande de révision faite dans les formes légales.

CHARGES ET PRESTATIONS

En même temps que le loyer principal et à la même échéance, le preneur devra payer au bailleur :

a) Les impôts, les taxes et charges locatives incombant de droit au preneur, pour lesquelles il versera une provision de _____ % du montant du loyer.

b) La quote-part des prestations mises à la charge du preneur par la Loi et les conditions du présent bail.

Ces taxes, charges, droit et prestations seront déterminés en proportion de la surface réelle des locaux loués si la ventilation exacte est impossible ou au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété dans l'immeuble.

c) A la signature du bail, puis tous les 3 ans, le bailleur doit adresser à son locataire :

- un état prévisionnel sur 3 ans des travaux à réaliser ainsi que le budget prévisionnel correspondant, et la répartition de ces charges entre les différents locataires d'un même immeuble, en pourcentage des surfaces occupées.

- un état récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédentes, et le coût assumé. L'article L.145-40-2 prévoit que tout contrat doit dorénavant comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, de taxes et de redevances liés au bail, ainsi que leur répartition entre le propriétaire et le locataire. En outre, le propriétaire doit adresser à son locataire un état récapitulatif annuel de ces charges, impôts et taxes.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandement ou autres frais de poursuites ou de charges et accessoires ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement à payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire ou à son mandataire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire et si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire, nonobstant opposition ou appel et sans caution; et ce, même si le locataire est en état de règlement judiciaire ou s'il occupe les lieux loués à la suite d'un règlement judiciaire.

Dans tous ces cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il va être dit, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît que le preneur lui a versé, à la signature du présent la somme de _____ euros, montant de _____ mois de loyer, à titre de dépôt de garantie et remboursable en fin de jouissance du locataire, sans intérêt et au plus tard dans le délai de trois mois après déménagement et remise des clés, défalcation faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le locataire.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, les parties pendant son cours étant soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage et en outre aux conditions particulières ci-après que le preneur s'engage à exécuter :

1° - Il prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.

2° - Il tiendra les locaux loués constamment garnis d'objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

3° - Il entretiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations et d'entretien. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, notamment aux verrières, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à la charge du bailleur. Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de toute réparation dont le bailleur a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail. En cas de détérioration, obstruction etc..., des canalisations communes et des w.c. communs, ainsi que de toute partie commune, tous les usagers en sont responsables solidairement.

4° - Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Celui-ci devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

5° - Il devra satisfaire à toutes charges de ville, de police et de voirie et acquittera les taxes et impôts dont les locataires sont ordinairement tenus et acquittera aussi les redevances pour l'eau, le gaz, l'électricité et autres prestations communes, le tout de manière que le bailleur ne puisse être personnellement inquiété à ce sujet et, cela, selon les modalités définies au chapitre "Charges et Prestations" ci-après.

6° - Le preneur devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin et au moins une fois par an, et justifier du ramonage par production des quittances sur réquisition du bailleur.

Le preneur ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le preneur devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (Modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc...). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour lui, ses employés ou ses clients, de l'usage des engins susénoncés et, en cas d'accidents causés à des tiers, ou à d'autres locataires ou occupants du fait de cet usage, il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

7° - Il devra faire assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie et toutes explosions, le mobilier, le matériel, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

Si le commerce exercé par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les co-propriétaires ou co-locataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre de le garantir contre toutes réclamations de co-propriétaires, d'autres locataires ou de voisins.

8° - Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients ; en particulier, il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil, électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage et devra se soumettre aux règlements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment de ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux.

9° - Il devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

10° - Il devra faire exécuter, à ses frais et aux lieux et place du bailleur, tous travaux requis par les services d'hygiène intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressaient l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, et ce au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété dans l'immeuble ou, sinon, en proportion de la surface réelle des locaux loués, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services d'hygiène.

11° - Dans le cas où les locaux loués ne comporteraient pas de compteur divisionnaire enregistrant la consommation d'eau froide, le bailleur comme le preneur ont la possibilité à tout moment de la location soit de faire souscrire un abonnement direct du locataire à la Compagnie des eaux, soit de faire poser un compteur divisionnaire et cela aux frais de la partie qui en prendrait l'initiative. La consommation d'eau enregistrée sera alors en totalité payée par le preneur. Le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou de manque de pression d'eau.

Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

12° - Il est formellement interdit au preneur de sous-louer ou prêter les lieux loués en tout ou partie, même pour un court délai et à titre gracieux.

13° - Le droit au bail devra être cédé obligatoirement avec le fonds de commerce.

Le bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire lui sera remis sans frais pour lui.

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de règlement judiciaire ou de décès du locataire ; en ce cas il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses successeurs, héritiers ou représentants pour l'exécution des dites obligations et s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Le dernier locataire sera, dans tous les cas, seul répondant vis-à-vis du bailleur. A charge par lui seul de se retourner contre les autres ayants-cause. Cette solidarité s'étend aux stipulations de la clause résolutoire.

Lors des cessions de baux ou de fonds de commerces le bailleur ne peut se prévaloir de la garantie solidaire du paiement des loyers que pour une durée de 3 ans maximum.

14° - Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins de consentement exprès et par écrit du bailleur.

15° - De son côté, le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts, suivant l'usage, et ce dans la limite de ce qui est convenu dans la clause n°3 des présentes conditions générales.

16° - Le preneur accepte dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire deux fois par semaine de 14 heures à 17 heures. Le bailleur a le droit de faire visiter les lieux loués, quand bon lui semble, par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers. Les lieux loués pourront également être visités, dans les mêmes conditions et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail ou de vente des locaux loués.

17° - Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire que celui-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le locataire s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles.

18° - Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude, etc...

19° - Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

20° - Droit de préemption du locataire en cas de vente du local. Si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire commerçant en est informé par lettre recommandée AR et sera prioritaire pour en faire l'acquisition pendant un mois. Un second droit de préférence est prévu si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ce qu'il avait initialement proposé à son locataire.

CONDITIONS PARTICULIÈRES (1)

FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du preneur qui s'oblige à les payer.

De son côté, le bailleur s'engage à payer la somme de _____

à M _____

à titre d'honoraires de négociation, dès la signature de l'acte définitif, sur les premiers fonds versés.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION - ÉLECTION DE DOMICILE

En cas de contestations pouvant survenir à l'occasion de la présente location, les parties font attribution de juridiction aux tribunaux compétents à l'adresse des locaux loués.

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

PIÈCES ANNEXÉES :

☐ Etat récapitulatif annuel des charges locatives, impôts et taxes

☒ Etat des lieux (obligatoire), entrée et sortie

ENREGISTREMENT : requis (2)

non requis (2)

Approuvant :

_____ encadrés

_____ lignes

_____ mots

rayés nuls

(Signatures)

SIGNATURE DES PARTIES

FAIT EN 3 ORIGINAUX (3)

Le (les) preneur(s) reconnaissant avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexées.

A Lodève le 15/12/2022

Signature du bailleur (4)

La partie soussignée affirme, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu (5).

Signature du preneur (4)

La partie soussignée affirme, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu (5).

(1) Cession de droit au bail ou supplément de loyer (Cf. art. 764 du Dictionnaire de l'Enregistrement) destiné à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant du bénéfice, pour le preneur, de la propriété commerciale.

(2) Rayer la mention inutile.

(3) Deux originaux si l'enregistrement n'est pas requis, ou trois s'il est requis.

(4) Faire précéder chaque signature des mots "lu et approuvé".

(5) Affirmation de sincérité à biffer dans le cas où le bailleur ne perçoit pas de droit au bail ou s'il perçoit seulement un supplément de loyer.