

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés,

Louis RABAUD

Demeurant : 640 avenue de Montpellier 34 970 LATTES

ci-après dénommé "le bailleur",

d'une part,

Et

La SARL ARPEGE

Don le siège social est : 660 avenue de Montpellier 34970 LATTES

Représenté par son gérant Monsieur Cebola

ci-après dénommé "le preneur",

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Par les présentes Louis RABAUD donne bail à loyer conformément aux dispositions du décret N°53960 du 30 septembre 1953 à la SARL ARPEGE qui accepte, les locaux ci-après désignés pour une période de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commencera à courir le 1 novembre 2019 pour se terminer à pareille époque de l'année 2028...

DESIGNATION :

Les lieux se composent de :

Un local commercial représentant une surface de 160 m² environ prolongé par une terrasse de 30 m², environ constituant une partie du rez de chaussé d'un bâtiment propriété de Louis RABAUD situé au 660 avenue de Montpellier 34970 LATTES.

DESTINATION

Les locaux présentement loués sont destinés à usage de boulangerie.

LIMITATION DANS L'UTILISATION DES LOCAUX

Le preneur est informé que la présence d'animaux de compagnie ou de garde ne sera tolérée qu'en la présence de leur maître.

Sont interdites toutes les activités bruyantes, polluantes ou malodorantes.

LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxes de 2287 € payable d'avance et par mois. Les charges seront à payer à la demande du bailleur sur présentation de justificatif.

TAXES.

Le preneur s'engage à supporter toutes taxes et impôts de quelques natures qu'il soit, présent ou futur, en ce, l'impôt foncier ainsi que toutes nouvelles contributions de collectivités locales ou autre pouvant être créées sous quelques dénominations que ce puisse être et s'appliquant, tant aux locaux loués et leurs accessoires qu'à l'activité du preneur. La taxe foncière sera prise en charge à 50% par le preneur et 50% par le bailleur et sera payée annuellement sur présentation de l'avis d'imposition.

la
b

CLAUSE DE REVISION

Il est expressément convenu entre les parties qu'à l'expiration de chaque période triennale du présent bail si les conditions économiques d'alors se trouvent modifiées par rapport aux conditions actuelles en considération desquelles le loyer a été fixé, le dit loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, de manière à être maintenue en harmonie avec les conditions économiques.

Il est convenu que cette révision s'effectuera en plus ou en moins en fonction de la variation de l'indice national du coût des loyers commerciaux publiés par l'INSEE, étant précisé que l'indice de base est celui du premier trimestre 2019 soit 114.64, la demande de révision devra être faite par lettre simple un mois avant l'expiration de la période envisagée.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti aux conditions ordinaires et de droit en vigueur en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, sous peine de tous dommages, intérêts et même de résiliation de ce bail, si bon semble au bailleur, à savoir :

1 - Il s'engage à entretenir constamment les locaux et à les rendre en fin de bail en bon état de réparation de toute nature, et en outre, il fera son affaire personnelle du fait du changement de destination des locaux faisant l'objet des présentes.

2 - Il fera son affaire personnelle des réclamations qui pourraient être faites au bailleur par tous propriétaires ou locataires voisins des lieux loués, à raison du préjudice que l'usage fait par lui des dits lieux loués pourraient leur causer.

3 - Il jouira des lieux à lui loués en bon père de famille et les rendra en fin de bail en bon état de réparations locatives, à quelque époque et pour quelque raison que ce soit, tous les décors, embellissements et améliorations et autres travaux faits par lui devant rester la propriété du bailleur sans indemnités, à moins que ledit bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans l'état primitif aux frais du preneur.

4 - Il ne pourra demander au bailleur ni diminution de loyer, ni indemnité au cas où, par suite de tout trouble causé par la force majeure, il sera temporairement privé de tout ou partie de la jouissance des lieux loués, tous ses droits étant réservés contre qui de droit, sauf contre le bailleur.

5 - Il acquittera exactement les contributions mobilières et la taxe professionnelle ainsi que toutes taxes et impôts nouveaux, qui viendraient à être mis à la charge des locataires, soit en remplacement, soit en augmentation de ceux existants, ainsi que généralement toutes les taxes et contributions mobilières auxquelles il est tenu, et dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

6 - Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et notamment en ce qui concerne le service des eaux, électricité concernant les locaux présentement loués.

7 - Il ne pourra faire aucun percement des murs ou de cloison, ni aucun changement de distribution sans le consentement express et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les vacances seront payées par le preneur qui s'y oblige.

8 - Il devra supporter sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la durée et l'importance, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, tous travaux quelconques que le bailleur ferait exécuter dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

9 - Il devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins.

10 - En aucun cas, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable de l'utilisation d'appareils par le preneur qui perturberaient la réception des émissions de radio ou de télévision des habitants de l'immeuble ou des immeubles avoisinants.

11 - Il devra veiller à ce que la pose, sur les toitures de l'immeuble, d'antennes de radio ou de télévision, ne crée aucune gêne ou aucun dommage à l'immeuble ou aux immeubles avoisinants.

12 - Il devra utiliser un mode de chauffage et de climatisation conforme à la réglementation en vigueur et en assurer l'entretien la réparation et le remplacement à ses frais.

13 - Il devra tenir les lieux loués constamment ouverts et garnis de meuble, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement de loyer et de l'exécution des conditions.

14 - Il assurera et maintiendra assuré son mobilier, matériel et marchandises contre les risques d'incendie et contre les dégâts des eaux pendant toute la durée du bail, et se garantira contre les risques locatifs et les recours des voisins ainsi que pour les bris de glace et vitrines à une compagnie notoirement solvable.

15 - Il devra justifier au bailleur, tant de la police d'assurance que des quittances de primes annuelles à toutes réquisitions de sa part, le présent bail, de convention expresse valant délégation et transport au profit du bailleur de l'indemnité qui serait due au preneur en cas de sinistre, mais jusqu'à concurrence seulement de celle dont le preneur se trouverait tenu envers le bailleur, au cas où l'activité du preneur entraînerait des surprimés qui leur seraient réclamées de ce fait.

16 - Il devra exploiter personnellement les lieux et s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie des lieux sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que toutes domiciliations de toute personne physique ou morale.

17 - Il ne pourra céder son droit au bail ou sous-louer les locaux en dépendant, en totalité ou en partie, qu'avec l'agrément express 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.

18 - A défaut du paiement d'un seul terme du loyer à son échéance exacte et d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'une sommation d'exécution restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur pourra avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue sur le vu du commandement de payer ou de la sommation d'exécuter restée sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

19 - En cas de faillite, de déconfiture ou de liquidation judiciaire du preneur, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sur simple manifestation de son intention à cet égard.

20 - Le bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance et dommages causés au preneur du fait de tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.

21 - Le bailleur se réserve pour lui ou son représentant, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits ou de se faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

22 - En cas d'expropriation des lieux loués, le preneur exercera à ses risques et périls, les droits et actions qu'il prétendrait avoir contre la ville ou l'autorité qui aurait exigé l'expropriation, sans pouvoir exiger aucune indemnité du bailleur qui déclare à ce jour qu'aucune procédure d'expropriation n'est en cours à sa connaissance.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Si du fait de l'activité du preneur, le bailleur ou les autres occupants de l'immeuble venaient à subir des dommages, le preneur s'engage personnellement à prendre en charge, ou faire prendre en charge par son assureur, l'intégralité des frais de remise en état .

ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de la loi du 26 Décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité d'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais des présentes et de leurs suites sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur domicile respectif sus indiqué.

Fait à Lattes le 8. octobre 2019

En autant d'exemplaires que de parties

LE BAILLEUR

*Ce et approuvé
J. Lecat*

LE PRENEUR

J. P. le et affranchi