

BAIL COMMERCIAL

Etabli conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce

ENTRE D'UNE PART

Monsieur Laurent GANNAC, né le 19/01/1968 à RODEZ, agriculteur exploitant, non marié, non lié par un pacte civil de solidarité, demeurant ter zone artisanale à RIGNAC (12390) ;

Ci-après désigné « le Bailleur ».

ET D'AUTRE PART

Madame Aurore COUTO FERRERA, immatriculée au RCS RODEZ sous le numéro SIREN 841 534 019, exploitant le local commercial sis 5 PLACE DU PORTAIL BAS à RIGNAC (12390) ;

Ci-après désigné « le Preneur ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Monsieur Laurent GANNAC est propriétaire d'un local commercial sis 5 place du portail bas, 12390 RIGNAC.

Madame Aurore COUTO FERRERA, immatriculée au RCS (n°841 534 019), entend exploiter une activité de café-restauration dans ce local.

Par le présent contrat, Madame Aurore COUTO FERRERA prend à bail lesdits locaux pour y exercer son activité dans les conditions et selon les modalités qui suivent, sous réserve des dispositions impératives des articles L145-1 et suivants du code de commerce.

Le présent contrat ainsi que le contrat de location de licence IV conclu ce jour entre les mêmes parties forment un tout indivisible de sorte que la résiliation/annulation/résolution

de l'une de ces conventions entraînera caducité l'autre.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Désignation des locaux

Les locaux objets du présent contrat dépendent d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété sis 5 place du portail bas à RIGNAC (12390).

Lesdits locaux représentent une surface de 65,5 m².

Ils se composent comme suit :

- Une cuisine de 14,5 m² ;
- Un ~~comptoir réfrigéré~~ de 8 m² ;
- Une salle de 39 m² ;
- Un WC de 4 m².

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le Preneur déclare connaître les locaux parfaitement pour les avoir vus et visités et les prendre dans leur état au jour de la signature du présent contrat.

ARTICLE 2 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf ans renouvelable.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou 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 qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et

L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 : Loyer

ARTICLE 3.1 : Montant du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6.600 (six mille six cent) euros TTC hors charges, soit 550 (six cent cinquante) euros par mois.

Le montant des charges sera régularisé chaque année et sera provisionné à hauteur de 50 (cinquante) euros par mois.

Le montant des charges fera chaque année l'objet d'une régularisation en fin d'année, en fonction des dépenses comprises dans les charges réellement supportées par le Bailleur.

ARTICLE 3.2 : Modalités de paiement du loyer

Le loyer est payable à terme échu le 2 de chaque mois pour un montant de 550 (cinq cent cinquante) euros TTC, auquel s'ajoutera une somme de 50 (cinquante) euros au titre de la provision sur charge convenue, l'ensemble correspondant à la jouissance des lieux pour la période du 2 au 2 de chaque mois.

ARTICLE 4 : Impôt, taxes et autres charges diverses

ARTICLE 4.1 : Provision sur charges

Le Preneur prendra à sa charge les dépenses afférentes à l'entretien des parties communes de l'immeuble (en ce compris notamment électricité, eau, dépenses de nettoyage, etc.) au prorata de la surface que représente le local objet des présentes au sein de l'immeuble.

Une provision sur charge d'un montant de 50 (cinquante) euros sera réglée à ce titre chaque mois et fera l'objet d'une régularisation en fin d'année.

ARTICLE 4.2 : Impôts et taxes

Le Preneur remboursera chaque année au Bailleur le montant de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière (en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) afférentes au local objet des présentes, au prorata de la surface que représente le local objet des présentes au sein de l'immeuble.

Le Preneur remboursera également les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement au prorata de la surface que représente le local objet des présentes au sein de l'immeuble.

Le montant desdits impôts et taxes est compris à titre provisionnel dans le montant des charges mais fera l'objet d'une régularisation chaque année, en fonction des impôts et taxes effectivement acquittés par le Bailleur.

ARTICLE 5 : Destination des locaux

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les Locaux sont destinés à usage de : RESTAURATION – DEBIT DE BOISSONS.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

ARTICLE 6 : Prise d'effet du bail

Les parties ont convenu que le présent contrat prendra effet le 1er août 2018.

ARTICLE 7 : Licence IV

Le Bailleur est titulaire d'une licence IV, qui, en aucun cas ne devient la propriété du Preneur.

Le Bailleur a accepté de louer ladite licence IV au Preneur par contrat du même jour, annexé aux présentes.

ARTICLE 8 : Assurance

Le Preneur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, - les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-Bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, - marchandises et tous aménagements- et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur - et le syndicat des copropriétaires, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

A la date d'entrée dans les lieux puis avant le 15 mars de chaque année, le Preneur justifiera au Bailleur avoir souscrit les polices d'assurance ci-dessus évoquées sur simple demande.

ARTICLE 9 : Etat des lieux

Le Preneur déclare prendre les locaux dans leur état au jour de son entrée dans les lieux.

Les parties s'engagent à dresser un état des lieux complet et contradictoire en double exemplaire au jour de la prise de possession des locaux.

Cet état des lieux sera annexé au présent contrat (annexe unique) et en fera partie intégrante de sorte qu'il aura pleine valeur contractuelle à l'égard des deux parties.

Les parties s'engagent à dresser un état des lieux complet et contradictoire en double exemplaire au jour de la libération des locaux.

ARTICLE 11 : Respect du voisinage et de l'immeuble

Le Preneur s'oblige à respecter la tranquillité du voisinage.

Il s'oblige également à respecter l'intégrité des locaux et notamment celle des parties communes. Il veillera à laisser toujours dégagé le hall d'entrée de l'immeuble ainsi que les escaliers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 12 : Travaux

ARTICLE 12.1 : Accessibilité

Le Bailleur et le Preneur prendront chacun à leur charge 50% du montant des travaux de mise en conformité effectués en application de l'article L111-7 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 12.2 : Autres travaux

Conformément à l'article R145-35 du code de commerce, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil restent à la charge du Bailleur, sauf celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique qui seront à la charge du Preneur.

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, liées à la vétusté, liées à un vice de construction, liées à un cas de force majeure, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou rendues nécessaires par son propre fait dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les parties ont convenu que les travaux d'isolation et réfection du plafond et de carrelage effectués par le Preneur lors de son entrée dans les lieux constituent des dépenses d'amélioration et d'embellissement mais ne constituent en aucun cas des grosses réparations.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Toute transformation ou amélioration faite par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne pourra donner lieu au versement par ce dernier d'une quelconque indemnité correspondant à la plus-value apportée au local. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, exception faite d'une desserte réfrigérée financée par le Preneur et qui reste sa propriété.

ARTICLE 13 : Obligation pour le Preneur d'exploiter le local

Le Preneur maintiendra les locaux en état d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

ARTICLE 14 : Jouissance paisible

Le Preneur s'engage à jouir des locaux en bon père de famille.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire

et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ARTICLE 15 : Droit au renouvellement

Le Preneur dispose du droit au renouvellement de son bail dans les conditions fixées par les articles L145-8 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 16 : Révisions triennale du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer pourra être réévalué à la demande de l'une ou l'autre d'entre elles, conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale.

ARTICLE 17 : Cession du droit au bail

En cas de cession du fonds de commerce, le Preneur s'engage à céder concomitamment le droit au bail issu du présent contrat.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

ARTICLE 18 : Sous-location des locaux

Le Preneur aura la faculté de sous-louer locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur, sans que cette sous-location puisse être partielle.

A ce titre, le Preneur devra adresser une demande écrite par courrier recommandée avec accusé de réception indiquant l'identité complète du prétendant à la sous-location. Une copie du projet de contrat de sous-location sera jointe à cette demande.

A défaut de réponse dans les deux mois à compter de la réception dudit courrier, le Bailleur est réputé avoir accepté la sous-location.

En cas de sous-location, le Preneur restera tenu du paiement des loyers envers le Bailleur dans les conditions du présent contrat et sera solidairement responsable des conséquences découlant de l'occupation du sous-locataire.

ARTICLE 19 : Clause résolutoire

ARTICLE 19.1 : Motifs de résiliation du bail

Toutes les charges, clauses et conditions du présent contrat sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les parties n'auraient pas contracté.

Sont notamment essentielles, sans que cette liste soit limitative, les obligations suivantes :

- Obligation de paiement des loyers et de remboursement de sa quote part de charges, impôts et taxes incombant au Preneur;
- Obligation de jouissance paisible incombant au Preneur ;
- Obligation de faire jouir paisiblement incombant au Bailleur ;
- Obligation de justifier d'une police d'assurance incombant au Preneur.

Cependant, dans le cas où une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

ARTICLE 19.2 : Procédure de résiliation du bail

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut d'exécution parfaite par le Bailleur, le bail sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'une mise en demeure de s'exécuter signifiée par huissier.

ARTICLE 20 : Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de 1.800 euros.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

ARTICLE 21 : Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

ARTICLE 22 : Frais de défense

Si l'une des parties se trouve contrainte d'engager des frais de justice (en ce compris les honoraires d'avocat) en raison du comportement fautif de l'autre partie, cette dernière devra rembourser à la première le montant exact des frais engagés par elle pour la défense de ses intérêts.

ARTICLE 23 : Clause pénale

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 24 : Communication de documents

ARTICLE 24.1 : Diagnostic Technique Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un DTA a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée à l'occupant conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

ARTICLE 24.2 : DPE

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à

l'article L 134-3-1 du même code.

Ce document est annexé aux présentes.

Fait en deux exemplaires à RIGNAC, le 01:08 2018

LE BAILLEUR

 LG.

LE PRENEUR



L'état des lieux n'a jamais été réalisé malgré la demande du locataire.

Article 8

Comme convenu avec le propriétaire, les vitrines ne sont pas à la charge du bailleur vu qu'il a été constaté que ce n'était pas du verre sécurisé. Ces dernières n'ont pas été acceptées dans le contrat d'assurance du bailleur


CFA

Le 01/08/2018