RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.

Contactez le 09 74 59 58 62 (non surtaxé, lundi-vendredi 7H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif) :

SCI OJA, représenté par sa gérante madame HAZENG Sarah, 3 avenue du Ségala 12160 MOYRAZES

Ci-après dénommé(s) « le Bailleur »

ET

Nom et prénom, ou dénomination du preneur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif) :

EI Sarah HAZENG 3 avenue du Ségala 12160 MOYRAZES

Ci-après dénommé(s) « le Preneur »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

I. DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

A. Désignation :

Par les présentes, le Bailleur donne en location au Preneur les lieux désignés ci-après :

(Surface / nombre de pièces / adresse précise / étage / dépendances / parking...)

batiment commercial de 180 m² environ avec réserve pour une activité de commerce alimentaire à l'adresse suivante
3 avenue du Ségala 12160 Moyrazès

Ci-après dénommé(s) « le Local »

SN

Paraphes : SN

☒ *Le Local* ***ne comporte pas****, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation*

☐ *Le Local* ***comporte****, à titre accessoire, une pièce à usage d'habitation décrite ci-après :*

Le Preneur déclare bien connaître le Local et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. Le Preneur déclare ainsi accepter dans l'état où se trouvent le Local et ses dépendances.

☒ *Le Local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété*

☐ *Le Local fait partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et se compose du (des) lot(s) n° ..... une copie du règlement de copropriété ayant été communiquée au Preneur.*

B. Équipements :

Chauffage : ☒ *Individuel* ☐ *Collectif*

Eau chaude : ☒ *Individuel* ☐ *Collectif*

Autres :

Changer de noms les contrats de chauffage

Contactez le 09 74 59 58 62 (non surtaxé, lundi-vendredi 7H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra)

C. Destination des locaux :

Le Local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

usage alimentation générale multiservice

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse d'informer le Bailleur de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.

II. ÉTAT DES LIEUX - REMISE DES CLÉS

A. État des lieux :

Un état des lieux du Local sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Preneur par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

B. Remise des clés :

Le Bailleur remettra au Preneur les clés suivantes (type de clé / nombre...) :

2 trousseaux de clés comprenant les différentes portes ainsi que 2 badges de désarmement de l'alarme intrusion

Paraphes : SN

III. DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 23.07.24

Toutefois, le Preneur pourra y mettre fin en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, s'il s'agit de donner congé à l'expiration d'une période triennale, ou pour un départ à la retraite, et uniquement par acte extrajudiciaire, s'il s'agit de donner congé pour le terme du bail ou en cours du bail tacitement prolongé. Le Bailleur poura y mettre fin aux mêmes échéances, par acte extrajudiciaire dans les cas prévus par les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

IV. LOYER – TVA – DEPÔT DE GARANTIE

A. Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de :

11 802,36 euros

(en chiffres et en lettres).

Périodicité de paiement : ☒ *Mensuelle* ☐ *Trimestrielle* ☐ *Semestrielle* ☐ *Annuelle*

Paiement : ☐ *À échoir* ☒ *À terme échu*

Lieu de paiement : virement bancaire

B. TVA :

Assujetissement du loyer à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur :

☒ *de plein droit*

☐ *sur option du Bailleur, option que le Preneur accepte expressément.*

Le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

C. Dépôt de garantie :

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de :

..... euros

(en chiffres et en lettres) soit l'équivalent de ..... mois de loyer hors taxes et hors charges du présent bail.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

V. RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé selon les modalités suivantes :

☒ *Révision triennale, par application des dispositions de l'article L 145-38 du Code du commerce. L'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee qui servira de base à la révision sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une manière générale les indices à prendre en compte seront, d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.*

☐ *Indexation automatique en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.*

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions utérieures du loyer.

Paraphes : SN

VI. IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Bailleur gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à la propriété du Local (CFE et CVAE).
Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera également au Bailleur les charges suivantes :

.....

.....

.....

VII. PROVISIONS POUR CHARGES ET RÉGULARISATION

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant au Local qu'à l'immeuble dans lequel le Local se trouve. Le Preneur ne sera toutefois pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à :

..... **euros**

(en chiffres et en lettres).

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Le Preneur réglera à chaque terme, en sus du loyer :

☐ *la TVA en cas d'assujettissement du loyer*

☐ *50% de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)*

☐ *100% de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)*

VIII. CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

☒ *Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.*

☐ *Le présent contrat est garanti par une caution bancaire de l'établissement bancaire* .....
qui s'est porté caution solidaire des engagments pris par le Preneur dans conditions stipulées dans l'acte du ...../...../..... annexé au présent bail.

☐ *Le présent contrat de bail est garanti par* ..... *qui s'est (se sont) porté(e)(s) caution(s) solidaire(s) des engagements pris par le Preneur et, ceci, par acte séparé du ...../...../..... dont une copie est annexée au présent bail.*

IX. ÉTAT DES BIENS LOUÉS

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en sup-

Paraphes : SN

porter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

X. ENTRETIEN – TRAVAUX – RÉPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

A. Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

B. Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le Preneur devra maintenir le Local en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le Bailleur conserve à sa charge.
Le Preneur souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution dans le Local ou dans l'immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le Bailleur. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.
Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer le Local. Pour cela, il devra prévenir le Bailleur, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans le Local et qui rendraient nécessaire l'intervention du Bailleur pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.
Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.
Le Preneur s'engage à effectuer dans le Local les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.
En cas de défaut d'entretien, de non éxecution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le Preneur en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le Bailleur, il aura sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.
À l'expiration du bail, le Preneur rendra le Local en bon état de réparation et d'entretien.

C. Aménagement du Local par le Preneur :

Le Preneur n'effectuera aucun travaux de transformation ou de changement de destination du Local sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du Bailleur. Le Preneur devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.
En cas d'accord du Bailleur, le Preneur devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au Bailleur, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du Preneur, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.
Le Preneur aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.
Lors de la restitution des biens, le Preneur devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.
D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le Preneur resteront en fin de bail la propriété du Bailleur sans que le Preneur ne puisse demander d'indemnité. Le Bailleur pourra s'il le souhaite demander la remise du Local dans l'état initial où l'a trouvé le Preneur au début du présent bail.

Paraphes : SD

D. Autres conditions

Le Preneur s'engage à :
– jouir du Local conformément à sa destination et « raisonnablement »,
– s'il y a lieu, respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance,
– tenir constamment garni le Local de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
– ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
– n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,
– satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, règlementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans le Local, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an. En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

XI. ASSURANCES

Le Preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.
La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, tous les aménagements apportés par le Preneur au Local, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.
Le Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur et/ou des autres locataires et voisins. La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le Bailleur, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.
Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait au Local, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec accusé de réception.

XII. RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :
- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le Local. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres au Local,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans le Local ou du fait du Local, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés au Local par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du dit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Paraphes : SM

XIII. SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du Local au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites. Cependant, le Preneur pourra sous-louer, tout ou parties du Local, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du Bailleur. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il devra avoir reçue au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.
Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.
Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.
Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur. Le Bailleur devra pour cela être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. La convocation devra être reçue par le Bailleur au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur du projet d'acte de cession.
Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé sans sa présence. Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

XIV. NON-CONCURRENCE

Le présent bail :

☒ *ne comporte pas de clause de non-concurrence.*

☐ *comporte un clause de non-concurrence stipulant que le Bailleur ne devra pas exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui du Preneur dans un rayon de .....*
autour du Local. Il ne devra pas non plus louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'une activité similaire.

XV. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

En cas de décès du Preneur, ou de l'un deux s'ils sont plusieurs, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droits du Preneur, et, le cas échéant, entre ces mêmes héritiers et le ou les survivants des preneurs, pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

XVI. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du Preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

XVII. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les Locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le Preneur puisse prétendre à quelconque indemnité de la part du Bailleur.

XVIII. FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail :

☒ *ne fait pas l'objet d'un enregistrement.*

Paraphes : SN

☐ *fait l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur.*

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

XIX. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le Bailleur élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Preneur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais. Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse du Local.

XX. ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

☐ *État des lieux*

☐ *Règlement de copropriété*

☐ *Règlement intérieur*

☐ *Plan du Local*

☐ *Récapitulatif des travaux effectués par le Bailleur au cours des 3 années précédentes*

☐ *État des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques*

☐ *Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m²)*

☐ *Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation suite à catastrophe naturelle ou technologique*

☐ *Autres annexes :*

.....

.....

Le 23 09 / 24 *à* Noyarey *en* 2 *exemplaires originaux.*

Signature du Bailleur

SCI OSA

Signature du Preneur

EI

Informations et démarches électricité et gaz

Contactez le 09 74 59 58 62 (non surtaxé, lundi-vendredi 7H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

Paraphes : SA