

BAIL COMMERCIAL

Conforme au décret n°53 960 du 30 septembre 1953 et à ses modificatifs.

ENTRE LES SOUSSIGNES

neurant

D'UNE PART,
nité au capital de 10.000
siège social est situé à
par son Gérant Monsieur
é Française, demeurant à

ci-après désignée dans le corps des présentes par les mots "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le bailleur donne, par les présentes, en location au preneur qui accepte, les lieux loués désignés ci-après, dont il est propriétaire, sis à **TOULOUSE, 9 rue Henri Jansou.**

ARTICLE I - DESIGNATION

Un local commercial à usage de dépôt sis à TOULOUSE 9 rue Henri Jansou, d'une surface de 445 m² environ avec y compris les emplacements de parking situé au droit et au devant dudit bâtiment .
Ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du preneur, qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.
Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATIONS

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités du preneur, telles que définies dans son objet social : **ACHAT, VENTE DE MEUBLES, LITERIE, DECORATION ET TOUT CE QUI TOUCHE AUX AMENAGEMENTS D'INTERIEURS, PRESTATION DE SERVICES, MISE A DISPOSITION DE PERSONNEL.**

Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **1^{ER} janvier 2012**, pour se terminer le **31 décembre 2020**, toutefois, en application de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié par la loi du 12 mai 1965, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception et en respectant un préavis de six mois.

ARTICLE IV – LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel principal, de **TRENTE QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET SEIZE CTS (34.769,16 €)** hors taxes et hors charges, que le preneur s'oblige à payer, avec la T.V.A. y afférente, **par mois et d'avance**, soit un loyer mensuel hors taxes et hors charges de **2.897,43 euros**.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur : loyer, taxes, charges et remboursements de toutes natures seront payées par chèque ou virement permanent sur le compte du preneur.

INDEXATION DU LOYER : le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, proportionnellement à la variation de l'indice des Loyers Commerciaux ILC publié par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail dérogatoire initial, à la date du 1^{er} décembre 2010, soit l'indice du **2^{ème} trimestre 2010, valeur 1517 (J.O. du 14/10/2010)**.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La première révision du loyer aura lieu le **1^{er} décembre 2012** et sera immédiatement exigible.

Au cas où l'indice mentionné ci-dessus ne serait plus publié, les parties adopteront l'indice officiel de remplacement et utiliseront la formule de raccordement adéquate

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.

Le bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le preneur.

ARTICLE V - CLAUSE PENALE (article 1226 et suivants du Code Civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent (10%) du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

ARTICLE VI - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toutes natures résultant du présent bail, le preneur a doré et déjà versé entre les mains du bailleur qui lui en délivre quittance, un dépôt de garantie représentant 3 mois de loyer hors taxe, soit la somme de **HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGTS euros (8.280 €)**.

ARTICLE VII - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

1 - le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

2 - le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, et effectuer, le cas échéant, toutes réparations ou travaux, petits ou gros, sans distinction ainsi que ceux liés à la mise en conformité présente ou à venir du local à l'exception de ceux prévus à l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien.

3 - Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en bon état d'entretien et de réparation.

Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

BK

4 - Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

5 - le preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une surcharge supérieure à celle autorisée par la structure existante dudit immeuble.

6 - Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse du bailleur.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le preneur le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du bailleur ou un organisme de contrôle désigné par le bailleur sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du preneur.

7 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le preneur resteront, sans indemnité, la propriété du bailleur, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative à leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer.

Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

8 - Le preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, **y comprise la taxe foncière**, créés ou à créer, frappant les lieux loués, notamment les taxes de balayage, d'éclairage, de police, de voirie et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que la taxe professionnelle.

Il fera exécuter à ses frais tous travaux d'entretien, quelle qu'en soit l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse, le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

9 - Le preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause.

10 - Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur.

11 - Le preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12 - En tout état de cause, le preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décorations visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

13 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE VIII - IMPOTS, TAXES & CHARGES

Le preneur s'engage à satisfaire toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et plus généralement tous autres impôts et taxes, **y comprise la taxe foncière**, dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

A cet effet le preneur provisionnera mensuellement en même temps que le règlement de son loyer la somme de TROIS CENT VINGT euros (320 €).

Il est ici précisé que le remboursement de la taxe foncière par le preneur au bailleur sera effectué sur production par ce dernier de l'avertissement fiscal. Le preneur s'engage à s'acquitter de son règlement aussitôt, dès réception dudit justificatif.

Le preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

Le preneur souscrira directement avec les concessionnaires les abonnements relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, et plus généralement de tout fluide, et ce, sans garantie du bailleur.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le preneur au bailleur sur justificatif.

Le preneur s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le bailleur et se rapportant à l'immeuble, ainsi que les charges de copropriété pour les immeubles assujettis à ce régime.

ARTICLE IX - ASSURANCES

Le preneur a l'obligation :

a) de faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, sans aucune exception, auprès d'une Compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en FRANCE.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers à sa jouissance par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le bailleur.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du preneur devront être signalés à la Société bailleresse, et que la surprime qui pourrait en découler, tant pour le bailleur que pour les autres occupants de l'immeuble sera supportée intégralement par le preneur.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux-dites polices.

De justifier à première demande du bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférent.

De prévenir immédiatement le bailleur par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

b) d'assurer sa responsabilité civile, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le bailleur déclare conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et déclinant toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

ARTICLE X - RESPONSABILITE - RECOURS

Le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le premier pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

b) en cas de modification ou de suppression de gardiennage de l'immeuble.

c) au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.

d) en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.

e) en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

f) en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltration, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE XI - CESSION - SOUS/LOCATION

Le preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit ses droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Le preneur ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

En tout état de cause en cas de sous-location autorisée, le preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le preneur à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

ARTICLE XII - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

1) le preneur s'engage à laisser le bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

2) au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectués par le preneur. Le montant en sera dressé par l'architecte du bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le preneur au bailleur au jour de l'établissement dudit contrat.

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra-judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE, auquel les parties attribuent compétence, statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie mentionné ci-dessus demeurera acquis au bailleur sans préjudice des loyers et des charges échus, et de plus amples dommages et intérêts s'il y a lieu.

ARTICLE XIV - SOLIDARITE INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour la société preneuse constitueront pour tous ses ayants-cause et ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE XV - ENREGISTREMENT

Le présent bail peut être soumis à la formalité de l'enregistrement. Les frais et droits correspondants seraient à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE XVI - FRAIS ET HONORAIRES

En cas de procédure judiciaire quelconque, le preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au bailleur, en sus de tous frais répétitifs, les honoraires de ses avocats.

Il est rappelé que le présent acte n'a donné lieu au versement d'aucun pas de porte par le locataire.

ARTICLE XVII - DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Un dossier de diagnostic immobilier comprenant DTA, ERNT et mesurage, établi par la Société A² Midi-Pyrénées le 26/03/2009 est annexé au présent bail, le preneur reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

ARTICLE XVIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, même après départ desdits lieux de ce dernier, avec attribution de juridiction aux juridictions de ce domicile, et le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait à Toulouse.

En double exemplaire,

le 28/12/2011.

LE PRENEUR,

LA CENTRALE DU MEUBLE
9 rue Henri Jansou
31200 TOULOUSE - FRANCE
Siren : 514 891 184

in

