

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR, donne à bail, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145 et suivants du code de commerce, au PRENEUR sus nommé de deuxième part, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés comprenant uniquement la partie coloriée en blanc sur le plan en annexe.

Il est précisé que la partie coloriée en gris consiste en une aire de circulation et de desserte à l'usage commun de l'ensemble des locaux commerciaux figurant sur la parcelle (loués actuellement à SARL ANGUST et SARL BOULANGUST)

Il est précisé que la SARL ANGUST bénéficie d'un droit de passage sur la partie blanche louée aux présentes pour accéder à un réduit mentionné sur le plan situé en limite mitoyenne de la partie jaune actuellement louée à la SARL BOULANGUST.

Le Preneur pourra exposer ses marchandises sur le devant de la surface louée comme indiqué sur le plan.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} Août 2010 pour se terminer le 31 juillet 2019

sauf faculté de résiliation triennale au profit du preneur seul, dans les formes et délais prévus par l'article L 145-4 du Code de Commerce et exercice de cette même faculté au profit du bailleur dans les cas limitativement énoncés dans le cadre des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24.

DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à l'activité exclusive suivante :

TOUS COMMERCE à l'exception des activités de BOULANGERIE PATISSERIE TRAITEUR-PIZZAS, SANDWICHES et STATION DE LAVAGE

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives ainsi que les prescriptions qu'il déclare connaître.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors charge de Dix Huit Mille Euros (18 000 Euros) soit un loyer mensuel Hors taxes de 1 500 Euros

Le preneur acquittera en sus du loyer ci-dessus fixé la TVA y afférente au taux en vigueur.

Charges récupérables

En sus du loyer ci-dessus, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote part de la taxe des ordures ménagères inhérentes à la parcelle louée à hauteur de 10% et toutes charges correspondant à des services dont le locataire profite directement (entretien des parkings et espaces verts) pour une somme forfaitaire mensuelle de 50 Euros ainsi que sa consommation personnelle d'eau.

Modalités de paiement du loyer et des charges

Le loyer est payable mensuellement et d'avance le 8 de chaque mois par virement au compte du Bailleur.

Révision du Loyer

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, savoir :

- Conformément à l'article L 145-39 du code de commerce le loyer de base sera réajusté chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins depuis l'origine du bail, de la variation de l'indice du coût de la construction

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour soit celui du 4ème trimestre 2009 : 1507

En conséquence, pour chaque année à compter du 1er Août le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données:

- le loyer de base mensuel
- l'indice de base indiqué ci-dessus
- et le montant du nouvel indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur ou le Locataire, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le Locataire à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles 146-37 et 38 du code de commerce

La première révision annuelle interviendra le 1^{er} août 2011

CHARGES ET CONDITIONS

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

GARANTIE

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant personnellement en quantité et valeur suffisantes pour répondre de manière continue tant du paiement du loyer que de l'exécution des conditions du présent bail.

ENTRETIEN – REPARATIONS

Le preneur devra entretenir les lieux loués en parfait état de réparations locatives et devra faire effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les locaux loués à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil

AMENAGEMENTS-TRAVAUX

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers ni aucun changement de distribution sans le consentement express et par écrit du Bailleur.

De convention expresse le Bailleur a pris connaissance du projet de modification des lieux loués aux fins de satisfaire à l'activité du preneur et donne son accord sur ces travaux.

IMPOTS-CHARGES

Le preneur acquittera exactement ses contributions personnelles et satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété à ce sujet.

USAGE DES LIEUX

Le présent bail est consenti pour l'exploitation de tous types de commerces à l'exception de boulangerie-pâtisserie, et station de lavage.

CESSION-SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à un acquéreur solvable et de bonne mœurs et après avoir obtenu l'accord préalable du bailleur sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le même commerce ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée toute société qui est contrôlée pour 50% au moins, directement ou indirectement par la Société bénéficiaire du présent bail

Il pourra si bon lui semble sous-louer tout ou partie de l'immeuble objet des présentes sauf dans le cas de sous-location, à rester garant vis-à-vis du bailleur pour l'exécution du bail et notamment pour le paiement du loyer et des charges.

ASSURANCES

Le preneur devra assurer auprès de la compagnie de son choix contre l'incendie, le dégâts des eaux et toutes explosions le mobilier, le matériel les marchandises ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et tous autres risques. Il en justifiera au bailleur à toute réquisition de sa part.

VOL-INTEMPERIES

De convention expresse, le Bailleur ne pourra en aucun cas être rendu responsable du vol dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués. Il en sera de même de tout préjudice subi par le preneur résultant de la survenance de conditions atmosphériques exceptionnelles par rapport aux normes de la région.

LOCATION-GERANCE

Le preneur pourra faire exploiter le fonds de commerce créée dans les lieux loués en gérance libre ou autrement. Dans le cas où le fonds de commerce serait donné en gérance libre, le preneur resterait responsable de la gestion du gérant, le bailleur étant déchargé de toute responsabilité à cet égard.

CLAUSE RESOLUTIOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus indiqué.

DISPOSITION PARTICULIERE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas la formalité d'enregistrement.