

# BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux  
(articles L.145-1 et suivants du code de commerce)

LE MANDATAIRE (le cas échéant)

En présence et avec le concours de (1) André Locat  
représentant (2)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LE BAILLEUR

[Redacted signature area]

d'une part,

ET

LE PRENEUR

Radene Vouët Krystel  
Résidence Verdi n° 7  
33600 Bessac

121 avenue Pasteur

d'autre part,

## IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, dépendants d'un immeuble dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

### DÉSIGNATION DES LOCAUX

Adresse <u>38 avenue Parc Noueux</u> <u>33610 CESTAS</u>	
Destination	Désignation
<input checked="" type="checkbox"/> Local commercial	<u>local commercial d'environ 84 m<sup>2</sup></u> <u>avec 3 vitrines et rideaux métalliques</u> <u>climatisation réversible par 3 splits,</u> <u>1 ur, 1 lavabo.</u>
<input type="checkbox"/> Local commercial et d'habitation	
Dépendances	
<input type="checkbox"/> Cave n°	
<input checked="" type="checkbox"/> Une place de parking	

### I - RÉGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est conclu en application du statut des baux commerciaux (art. L.145-1 et suivants du code de commerce).  
En conséquence :

- Le bail commercial est établi pour une durée de 9 ans.
- Le statut s'applique au preneur, personne physique ou morale, commerçant ou industriel inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou artisan immatriculé au Répertoire des Métiers (par extension légale, il s'applique également aux personnes titulaires de baux prévus à l'art. L.145-2).
- Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévue ci-avant, une destination commerciale, industrielle ou artisanale.
- Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties (Il tient compte des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité, des prix couramment pratiqués dans le voisinage).

### II - DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

Activité autorisée : Institut de beauté et  
tous commerces.

### III - DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives, les dates d'effet et d'échéance étant indiquées ci-contre

Date d'effet: 15 Mai 2006  
Date d'échéance: 15 Mai 2015

### IV - RÉSILIATION - CONGÉ

- **PAR LE PRENEUR** (article L.145-4 du code de commerce) : Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance. Toutefois, le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, pourra donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance. Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire du bail.
- **PAR LE BAILLEUR** : Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### V - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel H.T. en principal de :

Loyer H.T. (en toutes lettres): Douze mille neuf cent vingt quatre euros  
Loyer H.T. (en chiffres): 12.924,00 €

soit 1077,00 € HT mensuel

T.V.A.  Assujettissement de plein droit  
 Option

Le loyer sera payable par ~~mensuel~~  d'avance ou  échu, et pour la première fois le

15 Août 2006

### VI - IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique (§ V "Loyer"), le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement. Il devra, en outre, payer sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la T.V.A., et rembourser, le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, à l'exception des honoraires de syndic et des frais d'assemblées qui seront supportés par le bailleur. Tous ces impôts, taxes et charges donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyer. Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le bailleur devant adresser un mois avant l'échéance de régularisation un décompte des charges où apparaît la quote-part du preneur, pour faciliter l'apurement des comptes.

Cette provision trimestrielle est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-contre :

23,00 € HT

### VII - DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme indiquée ci-dessous, somme représentant.....

2 mois de loyer (loyer payable d'avance)  
 6 mois de loyer (loyer payable à terme)

Somme en toutes lettres: Deux mille cent cinquante quatre euros  
Somme en chiffres: 2154,00 €

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer. Elle est non productive d'intérêts ; elle sera restituée au preneur en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

### VIII - RÉVISION DU LOYER

La révision du loyer s'effectuera sur la valeur H.T. du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

**A RÉVISION TRIENNALE**

rayez le tableau inutilisé : A ou B

**B RÉVISION ANNUELLE**

Ne s'applique que sur demande de l'une des parties.

(art. L.145-37 et L.145-38 (modifié par la loi du 11/12/01) du code de commerce)

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les 3 ans. Cette révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception. Par dérogation à l'article L.145-33 du code de commerce (qui prévoit que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative), la révision triennale sera calculée selon l'évolution en + ou en - de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. (l'indice de référence est indiqué ci-après ; l'indice de révision sera l'indice du même trimestre 3 années plus tard, puis 6 années plus tard), à moins que ne soit rapportée la preuve de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de + de 10% de la valeur locative qui justifierait un dépassement de plafonds.

S'applique automatiquement et sans formalité.

CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE  
(art. L.145-39 du code de commerce)

Les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans. Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans aucune formalité. Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., dont l'indice de référence est indiqué ci-après ; l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :



Indice de référence	4 <sup>ème</sup> trimestre	2005
valeur :	1332.	

En cas de disparition en cours de bail de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement.

### IX - CONDITIONS GÉNÉRALES

#### Le BAILLEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

**METTRE** les locaux à la disposition du preneur, les tenir clos et couverts.

**PRENDRE** en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

**ASSURER** au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

**FOURNIR**, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires

**S'INTERDIRE**, de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

**METTRE** à la disposition du preneur, lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.97:

- le **DOSSIER TECHNIQUE** art. R 1334-22 du code de la santé publique (à l'exception des immeubles d'habitation comportant un seul logement) : Recherches effectués : flocages (permis de construire délivré avant le 01.01.1980) - calorifugeages (permis de construire délivré avant le 29.07.1996) - faux plafonds (permis de construire délivré avant le 01.07.1997) ;

- le **DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE** art. R 1334-26 du code de la santé publique et communiquer la fiche récapitulative (contenant les informations mentionnées à l'annexe III de l'arrêté du 22.08.02) :

- pour les immeubles de grande hauteur (art R 122-2 du CCH), les établissements classés de la 1ère à la 4ème catégorie (art R 123-19 du CCH) recevant du public (art R 123-2 du CCH) (obligatoire à compter du 31.12.03) ;
- pour les immeubles de bureaux, les établissements de 5ème catégorie recevant du public, les locaux destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole et les locaux de travail (obligatoire à compter du 31.12.05).

#### Le PRENEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

**JOUISSANCE - ÉTAT DES LIEUX** : Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire dressé entre les parties et joint en annexe au présent bail. Ne pas occuper d'autres parties d'immeuble que les lieux loués.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (produit explosif ou particulièrement inflammable,...).

N'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz, eau, électricité,...).

**PAIEMENT DU LOYER** : Payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-avant.

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

**DESTINATION DE L'IMMEUBLE** : User des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds.

Respecter le règlement de copropriété.

**ENTRETIEN - RÉPARATIONS** : Effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire, de lui-même ou sur injonction du bailleur.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage...) et en justifier à première demande du bailleur.

Laisser le bailleur, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

**ENSEIGNE / PLAQUE** : Ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu, le preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

**TRAVAUX - TRANSFORMATIONS** : Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, ... sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du bailleur, le tout aux frais du preneur.

Tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif à la charge exclusive du preneur.

**CESSION - SOUS-LOCATION** : Occuper personnellement les lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués, même gratuitement en tout ou partie, ou y domicilier toute entreprise.

Le preneur qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du bailleur, qui devra, dans tous les cas, être appelé à l'acte de cession. Enfin, en cas de cession de son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, le preneur s'engagera dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs, pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

**ASSURANCES** : S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme,... et en justifier à tout moment auprès du bailleur, sous peine de résiliation du bail. La police souscrite, dont le preneur s'oblige à justifier au bailleur du paiement régulier des primes à première réquisition de sa part, devra l'être pour valeur de reconstruction des locaux à neuf.

Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du bailleur.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur.

Informier immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

### X - CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

Etat des lieux: Compte tenu des travaux devant être réalisés il est décidé de ne pas faire d'état des lieux contradictoire en présence du mandataire.  
Paiement du loyer: Caution solidaire de M et M<sup>me</sup> BRASSEUR  
Michel demeurant 61 avenue de l'Île de France 33600 PESSAC pour la durée du bail.

### XI - CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉGULATOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 3% par trimestre.

Les parties conviennent expressément que :

- en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur, en cas de violation des dispositions imposées au preneur par les textes légaux et réglementaires, dont les articles L.145-1 et suivants du code de commerce,

le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9.07.1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

### XII - FRAIS - ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui se propose d'enregistrer le présent bail dans le délai d'un mois à compter de ce jour :

(le bailleur, son mandataire, le preneur)

### XIII - HONORAIRES DU MANDATAIRE (le cas échéant)

Le preneur s'engage à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

Montant des honoraires en toutes lettres	Montant en chiffres
Frais d'état des lieux : <i>zéro</i>	<i>0</i>
Frais de transaction : <i>Trois mille quatre cent quatre vingt deux</i>	<i>3.091,42€ TTC</i>
Frais de rédaction : <i>zéro</i>	<i>0</i>

### XIV - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile : le preneur, dans les lieux loués et le bailleur, à son domicile indiqué en première page.

Elles attribuent compétence exclusive au tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

### XV - PIÈCES ANNEXES

État des lieux contradictoire

Pièces justificatives d'immatriculation au R.C.S. et/ ou au R.M.

Copie des extraits du règlement de copropriété

### XVI - SIGNATURES DES PARTIES

RAYÉS NULS

*zéro* mots

*zéro* lignes

Paraphes : *[Signature]*

Fait et signé à *CEO GALIN*

le *19 Juin 2006*

en *Trois* originaux dont un pour l'enregistrement, et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ou son MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

*lu et approuvé*  
*[Signature]*

LE(S) PRENEUR(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"

*lu et approuvé*  
*1 - S. [Signature]*  
*2 - E. [Signature]*

CAUSE SUSPENSIVE : sous réserve de l'obtention d'un prêt par la BNP PARIBAS FRANCE, directeur N. Guillo pour les travaux et l'achat de divers matériels et fournitures concernant la franchise *Jimone Nathan*.