

## **BAIL COMMERCIAL**

**Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et ses modifications**

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Madame LEDOUX Christelle née LENOIR demeurant : 57, rue de Montfleury – 91400 ORSAY.**

**ci-après dénommé « LE BAILLEUR ».**

### **D'UNE PART**

**ET**

**S.A.S.U PIGALLE RESTO au capital de 5 000.00 € dont le siège social est sis : 37, allée Pigalle – 95330 DOMONT représentée par son président Madame DOUANGBOUPHA Lucie née le 5 décembre 1990 à Paris XIV demeurant : 37, allée Pigalle – 95330 DOMONT.**

**Ci-après dénommé « LE PRENEUR »**

### **D'AUTRE PART**

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

**Le BAILLEUR par ce contrat donne à bail au PRENEUR un local commercial ci-dessous référencé :**

- Local à usage commercial sis à :**

**17, route de Domont – 65460 EZANVILLE**

### **ARTICLE I - DÉSIGNATION**

**Une maison élevée sur cave et composée d'un rez-de-chaussée divisé en bar, une salle, une cuisine, couloir, salle d'eau-douche, deux wc, une cour.**

**Au 1<sup>er</sup> étage : deux pièces mansardées – lavabo.**

**Installation d'eau, d'électricité et de tout à l'égout.**

**Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.**

## **ARTICLE II - DESTINATION – AUTORISATION**

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

**Activités : BAR – RESTAURANT – VENTE DE BOISSONS – SPIRITUEUX – VENTE DE JOURNAUX.**

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 toutes 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 - DURÉE**

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de temps qui commencera à courir le **20 décembre 2022** pour se terminer le **19 décembre 2031** (pour neuf années consécutives et entières).

Il y a lieu d'ajouter : « Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du code du commerce : Le preneur aura dans les formes et délais de l'article 145-9 dudit code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail. »

**Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale par lettre recommandée avec A.R. ou acte extrajudiciaire avec un préavis minimum de 6 mois.**

## **ARTICLE IV - LOYER ET DÉPÔT DE GARANTIE**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors taxes, payable d'avance, d'un montant **de mille quatre cent un euros et quatre vingt trois cents d'euro ( 1 401.83 €)**.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur : loyers, charges, et remboursement de toutes natures, seront payées par chèque ou par virement bancaire, au domicile du mandataire.

**Il est rappelé au preneur que le loyer est à payer le 1<sup>er</sup> de chaque mois et que tout loyer en retard sera assujéti à des frais de majoration s'élevant à 5% du loyer charges comprises.**

### **2- Droit au bail, taxe additionnelle ou T.V.A.**

le loyer n'est pas soumis à la T.V.A. à la signature du bail.

### **3- Révision de loyer**

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE. Cette indexation interviendra à chaque fin de période triennale et pour la première fois le **20 décembre 2025** sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base est celui du : **2ème trimestre 2022 d'une valeur 123.65.**

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision 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.

#### **4- Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie sera constitué d'une somme représentant trois mois de loyers hors taxes en principal, soit : **4 205.49 € ( QUATRE MILLE DEUX CENT CINQ EUROS ET QUARANTE NEUF CENTS D' EUROS )**.  
Le dépôt de garantie sera révisé à chaque période triennale de façon à toujours représenté 3 mois de loyers hors taxes et hors charges.

### **ARTICLE V – CONDITIONS DE LA LOCATION**

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à 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 au Bailleur, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelle que soit 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 pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes les menues réparations (les travaux de toiture étant aux charges du Bailleur) notamment celles prévues par l'article 606 du Code civil, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.**

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le Bailleur.

Le Preneur ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au Bailleur à titre quelconque. Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur la quote-part incombant aux lieux loués de tous les menus travaux concernant l'immeuble sans distinction notamment ceux prévus par l'article 606 du Code civil constituant une liste énonciative et non limitative. Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution. Le remboursement s'effectuera dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en son lieu et place lesdites réparations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tout frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Bailleur s'engage à prendre à sa charge toutes les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil et les frais de ravalement que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel il se trouve.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

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

Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées poêle et fourneaux des lieux loués. Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou au gaz.

Il devra aviser le Bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués et pourra à défaut voir sa responsabilité engagée.

**4** – Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériels de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, 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 charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il a formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, qu'elles qu'aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

**6** – Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution 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 et écrite au Bailleur.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa responsabilité 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 envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du Preneur.

**7** – Le Preneur aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaire dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout rebouchage de vides de cours et courettes, de jours de souffrance Et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le Preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

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

**8** – Le Preneur souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (gaz, électricité, télécommunication, etc...) en paiera 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 des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, qu'elle qu'en soit la cause.

**9 -** Si le commerce exercé par le Preneur entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du Bailleur de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du Preneur, un compteur divisionnaire.

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.

**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 qui s'imposent à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.

**Dans le cadre de son activité, le preneur s'engage à ne pas créer de nuisance sonore afin de respecter les autres locataires de l'immeuble.**

**11 –** Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en 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 supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du Bailleur.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conserveront à sa charge, tous les travaux d'aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être 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 décoration 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 –** 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 toute une 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 de 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.

**14 –** 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.

**15 –** Le Preneur s'oblige à respecter toutes les charges, conditions et obligations résultant du règlement de copropriété régissant l'immeuble dont dépendent les lieux loués, de manière à éviter tout recours contre le Bailleur à ce sujet. Il reconnaît avoir pris entière connaissance de ce règlement.

## **ARTICLE VI – IMPOTS ET TAXES**

Le preneur s'engage à rembourser en sus du loyer principal, les charges afférentes à toutes prestations fournies par le Bailleur, à tous les travaux exécutés par le Bailleur ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

**Le preneur s'engage à rembourser sur justificatif la taxe d'ordures ménagères au bailleur une fois par an. Il pourra également être convenu de mensualiser cette taxe sur simple demande écrite du preneur.**

Aux cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, celle-ci incombera au preneur.

## **ARTICLE VII – ASSURANCES** - Le Preneur a l'obligation :

1 – De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvé à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalismes et autres sans aucune exception.

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 tous recours contre le Bailleur.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du Preneur devront être signalés au Bailleur et que la surprime qui pourra 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 la première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.**

De prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de tout sinistre, 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.

2 – D'assurer sa **responsabilité civile**, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas décline tous responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

## **ARTICLE VIII – RESPONSABILITE – RECOURS**

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

1 – En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

2 – En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble.

3 – Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur. En outre, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail conformément à l'article 1722 du code civil.

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

5 – 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.

6 – En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidités, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

7 – En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge

#### **ARTICLE IX – CESSION – SOUS-LOCATION**

**Le preneur ne pourra céder ou sous-louer sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement expresse et par écrit du Bailleur, si ce n'est à un successeur dans 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 cession, sous peine de nullité de ladite cession.**

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de 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.

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.

**Compte tenu du fait de l'absence de versement d'un droit au bail, dans tous les cas de cession ( droit au bail, fonds de commerce ou entreprise ), lors de chaque cession, il sera versé une indemnité de droit au bail. Cette indemnité sera d'un montant équivalent à trois ( 3 ) mois de loyer hors taxes et hors charges au jour de la vente.**

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 X - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX**

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à 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 toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

#### **ARTICLE XI – TOLERANCE – MODIFICATION**

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

#### **ARTICLE XII – CLAUSES PARTICULIERES**

**néant**

#### **ARTICLE XIII – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et un mois après un simple commandement à payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, 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.

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 Judiciaire compétant ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation 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 sera 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.**

#### **ARTICLE XIV – ELECTION DE DOMICILE ET HONORAIRES**

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le Preneur dans les lieux loués. Les honoraires de rédaction et les frais d'enregistrement sont à la charge exclusive du preneur, et seront versés le jour de la signature du présent bail.

**Fait à ECOUEN, en six exemplaires, le 13 décembre 2022.**

**LE PRENEUR**

**LE BAILLEUR  
OU SON MANDATAIRE**