



BAIL COMMERCIAL

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

MANDATAIRE

Avec le concours de :

Mme LIOT Nadine

TRANSACTION ET GERANCE

21 Quai George V - 76600 LE HAVRE

Tél. 0235478556 - Fax 0230960691

Mail : contact@lhimmo.com

LH IMMO, SARL au capital social de **10000**, inscrite au RCS sous la référence
RCS 493007512 Le Havre - code NAF : **6832A**

Transaction Gérance

Carte professionnelle : **CPI 7605 2016 000 005 854 CCI de Seine Estuaire**

Transaction : **Sans perception de fonds**

Garantie financière : **GALLIAN**

Montant garantie Transaction : **120 000 €**

Montant garantie Gestion : **120 000 €**

Entre les soussignés :

le **BAILLEUR** d'une part

CAMEL, SCI au capital social de **1000 €**, domiciliée **7 rue Danton, 78500 SARTROUVILLE**, inscrite au RCS sous le numéro **831070099 RCS SARTROUVILLE**, représentée par **CANNERE Amélie**

Le **BAILLEUR** est représenté par **LH IMMO**, dont les coordonnées sont rappelées ci-avant dans l'entête **MANDATAIRE**

et le **PRENEUR** d'autre part

BOUCHERIE DEHAIES, SAS au capital social de **1000 €**, domicilié(e) **65 rue Maréchal Galliéni, 76600 LE HAVRE**, inscrit(e) au RCS sous le numéro **887489672 RCS LE HAVRE**, représenté(e) par **DEHAIES Nicolas**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail contient des dispositions non imposées par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et décidées conventionnellement entre elles.

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à loyer au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux désignés ci-après en l'état, 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 ainsi qu'en atteste l'état des lieux annexé aux présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation. En toute hypothèse, le **BAILLEUR** est tenu de délivrer une chose conforme à sa destination et à la garantie des vices cachés (article 1603 et et 1641 du code civil).

DÉSIGNATION DES LOCAUX

Affectation : **Local commercial seul**

Copropriété : **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

Adresse : **65 rue Maréchal Galliéni, 76600 LE HAVRE**

Désignation : **Un LOCAL COMMERCIAL comprenant : magasin avec chambre froide, cuisine et laboratoire, courette dans laquelle buanderie -WC et bâtiment.
Installation d'eau, de gaz et d'électricité.**

Dépendances :

DESTINATION DES LOCAUX

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

Boutique

BOUCHERIE et tout commerce.

M

N

DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de **9** années entières et consécutives (soit une durée minimale de 9 ans).

Date d'effet

1 septembre 2020

Date d'échéance du bail

31 août 2029

La date d'effet et la date d'échéance du présent bail étant indiquées ci-contre :



RÉSILIATION - CONGÉ

- PAR LE PRENEUR (art. L. 145-4 du code de commerce) :

Le PRENEUR :

☒ a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, **par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception**, et au moins six mois à l'avance ;

☐ renonce à sa faculté de donner congé avant l'expiration de la **1^{ère}** période triennale du présent bail (ATTENTION, la renonciation n'est possible que pour les baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans, les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux à usage exclusif de bureaux et ceux de locaux de stockage (art. 231 ter du CGI)).

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, ainsi que ses ayants-droits en cas de décès du preneur, **pourront donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, 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 peut donner congé ou refuser le renouvellement du bail **par acte extrajudiciaire** :

- à l'expiration de chaque période triennale 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, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ;

- à l'expiration de chaque période triennale et au moins six mois à l'avance, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, et dans les conditions édictées par l'article L.145-23-1 du code de commerce, étant précisé qu'en cas de reprise et que dans le cas de reprise partielle, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L.145-33 du code de commerce.

- à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an, pour réaliser des travaux s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'activité antérieure du locataire conformément à l'article L.145-6 du code de commerce.

Lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

LOYER

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

Huit mille quatre cents euros H.T.

8 400,00 € H.T.

Ce loyer ne sera augmenté d'aucune taxe.

Il sera payable **d'avance** tous les **1** mois.

Le premier versement de loyer sera effectué le **1 septembre 2020**.

Il s'élèvera à :

Sept cents euros H.T.

700,00 € H.T.

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit que le BAILLEUR indiquera au PRENEUR.

En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre "CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE".

M

Nd

DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyers. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le PRENEUR verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de :

Sept cents euros H.T.

700,00 € H.T.

Cette somme représente : **1 mois de loyer.**

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'intérêt.

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.

IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Le PRENEUR, indépendamment du loyer et de la taxe qui s'applique (cf. chapitre IV « loyer ») et conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, devra s'acquitter des charges locatives, taxes et redevances et frais de travaux suivants :

- sa quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement (le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au PRENEUR correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée) ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les grosses réparations entendues à l'article 606 du code civil si celles-ci résultent de sa faute.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Le PRENEUR devra justifier de leurs paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR adresse ci-après ou annexe aux présentes un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés aux locaux :

Inventaire précis des charges et répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR :

à la charge du BAILLEUR :

à la charge du PRENEUR :

Le preneur remboursera la TAXE FONCIERE en proportion d'1/5ème de l'immeuble. (La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera appliquée en fonction de la base d'imposition du local commercial)

Le cas échéant, dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le BAILLEUR précise ci-après ou annexe aux présentes la répartition des charges et/ou du coût des travaux entre les différents locataires dudit ensemble :

Les impôts, taxes, charges et redevances à la charge du PRENEUR donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que le paiement du loyer (cf. chapitre IV-LOYER).

Les sommes trop perçues par le BAILLEUR seront restituées au PRENEUR lors du départ des lieux loués, après apurement de son compte au prorata temporis de son occupation.

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

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

Zéro euro H.T.

0,00 € H.T.

M

Nb

REMETTRE au PRENEUR :

- le diagnostic d'accessibilité aux handicapés (cf. article R. 111-19-9 du code de la construction et de l'habitation) ;
- le cas échéant, l'État des Risques Naturels et Technologiques (cf. article L. 125-5 du code de l'environnement) ;
- le diagnostic de performance énergétique (article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation) daté de moins de 10 ans ;
- le cas échéant, l'annexe environnementale pour les locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces (article L. 125-9 du code de l'environnement).

B) LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

JOUISSANCE : 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 ou par huissier et joint en annexe au présent bail.

Ne pas occuper d'autre partie 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 (ascenseur, 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.

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, 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.

CESSION DE DROIT AU BAIL - CESSION DE FONDS DE COMMERCE : s'engager dans l'acte de cession du fonds de commerce et du droit au bail à rester garant à titre solidaire des PRENEURS successifs pendant toute la durée du bail, pour le paiement du loyer et l'exécution de ses conditions.

En cas de cession du droit au bail uniquement, le ou les PRENEURS seront solidaires du loyer et de ses conditions pendant trois ans à compter de la cession.

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 justifier à première réquisition du BAILLEUR ; être à jour du paiement des primes y afférentes sous peine de résiliation du bail. La police souscrite devra l'être pour la valeur de la reconstruction à neuf du bien loué.

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

Les parties conviennent ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au PRENEUR pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

AU BAILLEUR : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le BAILLEUR au profit du PRENEUR en cours de bail dans les locaux considérés.

AU PRENEUR : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses polices souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours l'une à l'encontre de l'autre.

C) LE PRENEUR ET LE BAILLEUR SONT TENUS DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES SUIVANTES :

TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES : Si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ces travaux.

RESTITUTION DU BIEN LOUÉ EN FIN DE BAIL : les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (sauf congé donné en application des articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme), et pour quelque cause que ce soit :

- ☒ tous travaux et aménagements réalisés en cours de bail, y compris par le PRENEUR, restent la propriété du BAILLEUR, sans aucun dédommagement au PRENEUR, et le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués ;
- ☐ le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués : il se réserve la possibilité de conserver tout ou partie des aménagements et améliorations réalisées par le PRENEUR en cours de bail, moyennant dédommagement ;
- ☐ le BAILLEUR renonce d'ores et déjà à conserver les aménagements et équipements mis en place par le PRENEUR, celui-ci s'engageant à remettre les locaux en leur état initial, à ses frais.

DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL : Si le BAILLEUR souhaite vendre les locaux sur lesquels porte le présent bail, il doit aviser le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre de son projet de vente. La notification devra, sous peine de NULLITÉ, reproduire notamment l'article L. 145-46-1 du code de commerce et mentionner le prix de vente.

D) UN ÉTAT DES LIEUX DOIT ÊTRE ÉTABLI PAR LES PARTIES (Art. L.145-40-1 du code de commerce):

Lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux : l'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement et contradictoirement, il est établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil.

CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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 **10,00 %** par mois.

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 L111-8 du code des procédures civiles d'exécution. 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.

FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite seront payés comme suit :

- par le PRENEUR à hauteur de **50%**;
- par le BAILLEUR à hauteur de **50%**.

Si les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui s'oblige à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.



Le bailleur, son mandataire ou le preneur

Le bailleur

Si l'état des lieux est établi par huissier à défaut d'accord amiable, les honoraires sont partagés par moitié entre les parties.

HONORAIRES DU MANDATAIRE

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

Frais d'état des lieux :	Zéro euro	0,00 €
Frais de transaction :	Zéro euro	0,00 €
Frais de rédaction:	Quatre cents euros	400,00 €

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 aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

u

Nb