

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

S.C.I. MONTESCA
M. et Mme ESCALLIER Marc
47, route de Coste Joffre
Le Domaine
05500 Saint Bonnet en Champsaur

ci après dénommés le bailleur , d'une part,

et

S.A.S. O CHATS MALLO
MINI Sébastien et CALVI Manon
23, rue du Mazel
05000 GAP

Ci après dénommé le preneur, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, Monsieur et Madame ESCALLIER Marc donnent à bail à louer, conformément aux dispositions du décret n°53.960 du 30 septembre 1953, à M. Sébastien MINI , le preneur, qui accepte le bien immobilier ci-après désigné :

Article 1 : Désignation

Dans un immeuble sis à Gap, Hautes-Alpes, Place aux Herbes, au rez-de-chaussée de l'immeuble le Regain un local commercial d'une surface d'environ 20.50 m2.

Tel que le dit bien existe dans son état de livraison, soit un local en bon état, récent tel qu'il est décrit dans l'état des lieux fait au moment de l'installation du preneur.

Le bail a lieu aux charges et conditions suivantes :

Article 2 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années qui commenceront à courir le 1er octobre 2024 et se terminera le 30 septembre 2033.

Bail Commercial du 24 09 2024 entre la S.C.I. MONTESCA, Mr et Mme ESCALLIER Marc
Et S.A.S. O CHATS MALLO, M. Sébastien MINI et Manon CALVI

- 1 -

Signature
ne 517

Conformément aux dispositions de l'article 3.1 du décret du 30 septembre 1953, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de reconstruire l'immeuble existant, d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 3 : Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour l'usage de vente de produits finis.

Seul le strict respect du règlement de copropriété en vigueur dans l'immeuble fera foi (extrait du règlement de copropriété du 5 février 2003 déposé à l'étude de Maître MONIN, Notaire à Gap : « ... le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. »).

Les adjonctions d'activités autres que celles précitées ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles 34 et 34.8 inclus du décret du 30 septembre 1953.

Article 4 : Etat de livraison

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera fait entre les deux parties et servira de référence quand à la suite de l'évolution du local tout au long du bail. Ce local récent étant livré en bon état, il devra conserver un bon état général tout au long de la durée de ce même bail.

Article 5 : Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives.

Il devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des portes et vitrines, des glaces, vitres, murs, revêtements de sol, il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article 6 : Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elle lui cause, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toute installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparations des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 7 : Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du bail, la propriété du bailleur sans indemnités de sa part.

Article 8 : Occupation, Jouissance

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage : notamment quand aux bruits, odeurs, fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire, à toutes les charges de ville, et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toute dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 9 : Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, Marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits mobiliers et matériel, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectés au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 10 : Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 11 : Réclamation des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de

l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article 12 : Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours ouvrables non fériés de 9 à 11 heures et de 14 à 17 heures par toute personne accompagnée du bailleur ou de l'un de ses représentants. Il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tous temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Article 13 : Interdictions diverses

Il est interdit au preneur :

- d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article 14 : Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 15 : Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnités à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 16 : Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 17 : Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement trois mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 18 : Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle en soit, la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 19 : Cession, sous-location

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de sous-louer en tout ou en partie ;
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Les lieux devront être cédés dans un état équivalent à l'état de début de bail, un état des lieux sera fait avec le bailleur et le preneur.

Article 20 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 540.00 € toutes taxes comprises (soit 450 € hors taxes) que le preneur s'oblige à payer au bailleur mensuellement d'avance (le 30 de chaque mois pour le mois suivant).

Les dits paiements seront effectués par ordre de virement permanent du compte du preneur sur le compte du bailleur dont un relevé d'identité bancaire aura été transmis préalablement.

Article 21 : Indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E..

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du 3ème trimestre de l'année 2024 qui est le dernier publié.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Article 22 : Droit au bail

Le droit au bail est demandé au preneur dès la signature du bail.

Il correspond au montant d'un mois de loyer TTC soit 540.00 € et sera réglé lors de la signature du présent bail.

Article 23 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou de l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Et dans le cas où le preneur se refusait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Gap et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 24 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le bailleur qui s'y oblige.

Article 25 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait election de domicile dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires

A Gap

Le 25 septembre 2024

Le Bailleur

Véronique ESCALLIER



Marc ESCALLIER

Le Preneur

Manon CALVI



Sébastien MINI

