

Bail commercial

Entre les soussignés :

. Monsieur Jean-Claude BRU,
de nationalité française,
né le 1er avril 1938,
demeurant 129 Avenue René Cassagne - 33150 CENON

marié le 4 août 1964 avec Madame Annie LAFON,

Ci-après désignés " Le Bailleur "
De première part,

Et

. La société 2P SOJA,
Société en formation,
dont le siège est 127 Bis Avenue René Cassagne - 33150 CENON,
Représentée par Monsieur Bernard PESCHAUBES, son gérant, restant solidairement
garant de l'ensemble des obligations souscrites par ladite Société en formation aux
termes des présentes,

Ci-après désigné " Le Preneur "
De deuxième part

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Titre I - Dispositions générales

Article 1 - Objet

Le Bailleur, par les présentes, fait bail et donne à loyer, pour usage commercial, au
Preneur qui accepte, les locaux et matériels ci-après plus amplement désignés.

Article 2 - Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, aux dispositions
des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives
du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles.

JCB
BP

Article 3 - Règlement de copropriété

1. Le Preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

2. Il déclare à l'instant même avoir reçu une copie dudit règlement et se soumettre à toute instruction que le syndic pourrait transmettre au Bailleur.

Article 4 - Autorisations administratives

Le Preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Article 5 - Règles de police

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Titre II - Durée et fin du contrat

Article 6 - Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1er octobre 1998 pour se terminer le 30 septembre 2007.

Article 7 - Congés

1. Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret.

2. Le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

3. En outre, le Preneur, personne physique ou associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou gérant majoritaire depuis deux ans d'une SARL, qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité peut, s'il en justifie auprès du Bailleur, donner congé à tout moment.

JCB
BP

Article 8 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent acte, qui sont toutes de rigueur, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la clause en souffrance, contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause et restée sans effet pendant ce temps, et que si le locataire refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent qui serait exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel et sans caution. En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, restera acquise au Bailleur à titre d'indemnité, à forfait, dans préjudice de tous dommages-intérêts.

Article 9 - Effets de la fin de contrat

1. En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le Preneur rend les lieux loués en bon état de réparations locatives, à moins qu'il ne préfère régler au Bailleur les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.

2. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de grande instance ; il sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 500 francs par jour de retard.

3. Le Preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin du bail, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état contradictoire des lieux sera dressé.

4. Les travaux et embellissements effectués par le Preneur restent la propriété du Bailleur, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Titre III - Locaux

Article 10 - Désignation

Les locaux et matériels présentement loués à usage commercial sont situés dans l'ensemble immobilier à usage commercial dont M. Jean-Claude BRU, Bailleur, est propriétaire.

Ils sont situés 127 Bis Avenue René Cassagne - 33150 CENON.

Ils se composent d'un local commercial avec sanitaires d'une superficie de 130 m2 environ.

Le parking situé devant le local est exclu de la présente location, le Preneur ne disposant que d'un droit d'accès et un droit d'utilisation de cinq places de parking pour usage exclusif de sa clientèle.

Tels que ces lieux existent, s'étendent et se comportent, sans en faire une plus ample description, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités avant la signature du contrat.

JCB
BP

Article 11 - Destination

1. Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation d'une activité d'esthétique, soins de beauté.

2. Par application des dispositions de l'article 34 du Décret du 30 septembre 1953, le Preneur peut, moyennant une notification de sa demande par acte extrajudiciaire auprès du Bailleur, adjoindre à cette activité des activités connexes et complémentaires.

3. Et par application des dispositions des articles 34.1 et 34.2 du décret sus-énoncé, le Preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des dont l'exercice est envisagé.

Article 12 - Enseigne

1. Dans toute la mesure compatible avec les lois et les règlements en vigueur, le Preneur peut faire apposer, sous réserve de l'accord expresse du Bailleur, tant dans les parties communes de l'immeuble que sur les surfaces extérieures des locaux, toute plaque, inscription ou autre destinée à faciliter ou améliorer les contacts avec sa clientèle ou ses fournisseurs, à charge pour lui de remettre les lieux en état à l'expiration du bail.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement écrit du Bailleur.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait posées soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents sur leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

2. En fin de bail, le Preneur aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche en calicot apposée sur la façade des lieux loués.

Article 13 - Assurances

1. Le Preneur assure son mobilier, le matériel et ses marchandises se trouvant dans l'immeuble loué, par une compagnie d'assurances légalement autorisée et d'une solvabilité notoire.

2. Il s'assure également contre le bris de glace. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant tout le cours du présent bail, et justifiera à toute réquisition du paiement des primes et cotisations annuelles de ces assurances.

3. En outre, il devra rembourser tous les ans au Bailleur les surprimes qui pourraient être dues par lui pour l'assurance contre l'incendie de l'immeuble loué, en raison de la nature du commerce exploité par ledit immeuble.

4. Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou société d'assurances formeront, aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présents valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour signifier le transport à qui besoin sera.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'assureur au Bailleur.

JCS.
BP

Titre IV - Prix

Article 14 - Loyer

1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE DIX HUIT MILLE FRANCS (78 000 francs) T.T.C, que le Preneur s'engage à payer au Bailleur en douze termes égaux d'un montant de SIX MILLE CINQ CENT FRANCS (6 500 francs) T.T.C., chacun payable par virement bancaire d'avance avant le 5 de chaque mois et pour le premier terme le 5 octobre 1998 soit SIX MILLE CINQ CENT FRANCS (6 500 francs) T.T.C.

2. Tous les règlements s'effectuent au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait de choisir

Article 15 - Révision

1. Le loyer est fixé pour la première année seulement et sera révisé au début de chacun des autres périodes annuelles, dans les conditions prévue par la législation en vigueur.

2. Ce loyer est révisé en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE base 100 en 1953.

Le premier indice de base sera celui du 1er trimestre 1998, soit 1058 points, et celui de comparaison celui du trimestre situé une année plus tard et ainsi de suite ; à moins que ne soit rapportée la preuve d'un changement notable de la destination des lieux, ou d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

3. En cas de disparition de l'indice convenu, les parties se rapprochent pour adopter un indice de remplacement et, à défaut d'accord, désigner un tiers qui déterminera l'indice retenu.

Si pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le Preneur ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra versé, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sains qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande de révision faite dans les formes légales.

4. En cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte en suite des présentes, dont tous les frais, droits, honoraires et émoluments seront à la charge du Preneur .

Article 16 - Dépôt de garantie

1. Le Preneur verse entre les mains du Bailleur qui lui donne quittance la somme de TREIZE MILLE FRANCS (13 000 francs), représentant deux mois de loyer, sans charge, et sans TVA, et ce, à titre de dépôt de garantie, ne portant pas intérêt.

JCB
BP

2. Le dépôt de garantie varie en proportion du montant du loyer révisé.

3. Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux

4. Dans le cas de la résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce versement de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 17 - Caution - Solidarité et indivisibilité

Monsieur Bernard PESCHAUBES, représentant de la Société en formation, déclare expressément se porter caution solidaire et indivisible de l'ensemble des obligations souscrites par la Société preneuse aux termes des présentes.

Article 18 - Charges

1. Le Preneur rembourse au Bailleur sa quote-part des charges, telles que taxes locatives, remboursement de fournitures et prestations individuelles ou collectives, conformément à la réglementation applicable aux baux d'habitation et de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le Bailleur.

Titre V - Charges et conditions générales

Article 19 - Obligations du Preneur

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Article 20 - Jouissance

Le Preneur prend l'immeuble loué dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient couverts.

Il en jouit en bon père de famille, en s'abstenant de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de nuire à la tranquillité de l'immeuble et d'apporter un trouble de jouissance aux autres propriétaires ou locataires des autres parties de l'immeuble. Il le rendra, à la fin du bail, en bon état de toutes réparations locatives ; spécialement, il devra surveiller et maintenir en bon état l'installation électrique et tous autres câblages.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, il sera dressé un état des lieux contradictoire aux frais du Preneur. A défaut de cet état des lieux, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état, sans que postérieurement, il puisse établir la preuve du contraire.

JCB
BP

Le Preneur s'engage à ne faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou provisoire à l'extérieur des locaux. Le Preneur s'engage à ne faire aucune vente en dehors du local commercial, même en période de soldes ou de promotions.

Le Preneur déclare avoir eu connaissance que tout lavage de véhicule sur les aires de circulation ou de stationnement sera interdit.

D'une façon générale, Le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présente bail, alors même que cet abus n'aurait été provisoire ou de courte durée.

Le Preneur s'engage à ne déposer sous aucun prétexte les bardages de façade des bâtiments ainsi que tout élément de l'ossature afin de ne pas risquer de mettre en péril la solidité de l'ensemble.

Article 21 - Garnissement

Il garnit et tient constamment garni l'immeuble loué, pendant toute la durée du bail, de meubles, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail, à moins qu'il n'offre d'autres sûretés réelles ou personnelles suffisantes.

Article 22 - Obligation d'exploitation

Dans tous les cas, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités et achalandés.

Article 23 - Travaux

1. Le Preneur ne pourra faire aucun travaux ni changements de distribution, ni démolition, ni percement des murs et cloisons dans l'immeuble loué, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

2. Tous les travaux qui pourraient être autorisés par le Bailleur seront faits aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires et vacations seront payés par le Preneur.

Tous travaux, embellissements améliorations, installations et décors quelconques qui seraient réalisés dans les lieux loués, ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient faits par le locataire, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Le Bailleur aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

3. Il ne pourra faire aucune installation de marquises, véranda, auvent, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à la solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, en raison desdites installations.

JCB
BP

Article 24 - Entretien

1. Le Preneur souffre toutes les réparations locatives qui, pendant la durée du bail, deviendraient nécessaires à l'immeuble loué, à l'exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours, à moins que les travaux ne durent plus de quatre-vingt-dix jours.

2. Le Bailleur s'oblige à tenir l'immeuble loué clos et couvert selon l'usage, mais le Preneur doit supporter les frais de réparation et même de réfection et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail, à la devanture, aux vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture du magasin, qu'il devra toujours maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

3. Le Preneur souffrira sans indemnité tous travaux nécessaires réalisés pour l'extension et la construction de nouveaux locaux.

4. Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

5. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'être personnellement responsable, le Bailleur de toute atteinte qui seraient portée à la propriété de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Article 25 - Electricité, téléphone et autres services

Le Preneur acquittera directement après d'Electricité de France ses abonnements, consommation et frais afférents à son activité. Des dispositions identiques sont à prendre pour le téléphone.

D'une manière générale, si en cours de bail l'activité du preneur nécessitait des puissances électriques supplémentaires, des consommations d'eau et des lignes téléphoniques supplémentaires, des raccordements à d'autres réseaux particuliers, il devrait, par lettre recommandée avec accusé de réception, en demander l'autorisation au bailleur qui restera seul juge de celle-ci. S'il donne son accord, tous les travaux nécessaires seront à la charge du Preneur qui ne pourra se prévaloir d'aucune indemnité.

Article 26 - Contributions - Impôts et taxes

Le Preneur devra payer toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet, les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce, et rembourser au bailleur toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués et généralement toutes taxes et contributions que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires, ainsi que l'impôt foncier.

Je B

BP

Article 27 - Changement d'état

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou personne morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Les présentes dispositions s'appliquent également en cas de modifications des statuts de la Société preneuse.

Article 28 - Recours

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et à toutes poursuites ou à toutes demandes de dommages quant à leurs conséquences, tant pour les infiltrations d'eau dans les caves que pour l'humidité, le mauvais tirage des cheminées, l'obstruction des canalisations de vidange et tous vices quelconques, les troubles de jouissance provenant des voisins ou tiers quelconques (s'obligeant à s'adresser à ceux-ci pour les faire cesser), l'arrêt de fonctionnement des services publics dans l'immeuble.

Article 29 - Droit de visite

Le Preneur doit laisser le Bailleur ou son architecte visiter l'immeuble loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du Propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente, et, en vue de la relocation, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Titre VI - Transmission des droits

Article 30 - Cession

1. Le Preneur ne peut céder son droit au bail sans l'autorisation écrite du Bailleur sous peine de nullité de l'acte et résiliation immédiate du présent contrat avec paiement de dommages-intérêts au bailleur, sauf lorsque le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce.

Il devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur et les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession. Le Bailleur devra être invité à l'acte.

Je B
B P

2. Le Preneur demeure garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail, laquelle obligation de garantie s'étend à tous cessionnaires successifs, occupant ou non l'immeuble loué.

3. Le Preneur ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au Bailleur. Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours, qui doit être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

4. Elle devra être réalisée par acte authentique dont la copie exécutoire sera remise au Bailleur, sans frais pour lui.

Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.

Article 31 - Sous-location

1. Le Preneur ne peut sous-louer tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du Bailleur sous peine de nullité de l'acte de résiliation intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au Bailleur.

Titre VII - Dispositions diverses et finales

Article 32 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de toute notification qui s'avèreraient nécessaires les parties élisent domicile :

- pour le Bailleur, en son domicile ;
- pour le Preneur, en son siège social, à savoir les lieux loués.

Article 33 - Frais et enregistrement

1. Les frais, honoraires, droits de timbre et d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

2. Le présent bail est dispensé de la formalité d'enregistrement conformément aux dispositions de l'article 10 paragraphe 1.a de la Loi du 26 décembre 1969, sauf si cette formalité est néanmoins requise par les parties.

JCB
BP

3. Le Preneur remboursera au Bailleur la moitié de la taxe additionnelle au droit de bail.

Article 34 - Non-concurrence

1. Le Bailleur s'abstient pendant la durée du bail d'exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui exercé dans le même ensemble immobilier par le Preneur.

2. Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'un commerce similaire.

Article 35 - Tolérances

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 36 - Attribution de compétence

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seul le Tribunal de grande instance de Bordeaux est déclaré compétent.

Fait à Cenon

Le 10.10.98.

Le Preneur
Pour la Société 2P SOJA
M. Bernard PESCHAUBES
(Lu et approuvé, bon pour accord)

Lu et approuvé

bon pour accord



La Caution
M. Bernard PESCHAUBES

(lu et approuvé, bon pour caution solidaire et indivisible de l'ensemble des obligations
souscrites par la Société preneuse aux termes des présentes)



Le Bailleur
M. Jean Claude BRU
(lu et approuvé)

Lu et approuvé



