

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

▪ La Société « »

Et

▪ Mme Toussaint Marjorie

N°

TT

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société « _____ », Société civile immobilière au capital de _____ dont le siège social est sis _____

Désignée dans le présent acte par ces mots "Le Bailleur".

ET

Mme. Toussaint Marjorie, demeurant au 1, rue Serret à Saint-Martin-du-Tertre (95270), née le 27 novembre 1981 à MONTMORENCY (95), laquelle se réserve la possibilité de se faire substituer par toute personne morale à condition d'être associée majoritaire de celle-ci.

Désignée dans le présent acte par ces mots "Le Preneur".

EXPOSE :

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyers, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-6 du Code de commerce, au Preneur qui accepte pour la durée, sous les conditions et moyennant le loyer ci-après fixé, les lieux ci-après désignés, situés au 7 ROUTE DE PARIS à BELLOY-EN-FRANCE (95270).

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Un local commercial comprenant une salle principale de 60 m² à l'exclusion de tous autres lieux non visés ci-dessus. La désignation sus-détaillée a été établie d'après le titre de propriété fourni par le Bailleur, les parties déclarant dispenser les rédacteurs des présentes de faire plus amples désignations de l'immeuble et de ses éléments d'équipement. Etant précisé que le local en question fait partie d'un immeuble comprenant 3 locaux commerciaux. L'objet des présentes est le local situé au milieu des deux autres locaux.

Etant précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après et sans retirer l'ensemble des améliorations apportés aux locaux.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués, objet du présent bail, devront être exclusivement destinés à usage de « Institut de beauté ».

Toutefois, cette destination ne saurait conférer au Preneur un droit d'exclusivité pour l'exercice d'un commerce de cette nature dans les immeubles ou groupes d'immeubles du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à tenir dans le local un achalandage et une installation dignes d'un commerce de qualité et d'une maison convenable. Il est convenu et de condition expresse d'un bail qu'il ne sera toléré aucun étalage ou vente à aucun moment en dehors de l'alignement de la boutique sauf autorisation écrite du Bailleur. Si cette autorisation est accordée, le Preneur devra, en outre, faire son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} Décembre 2015 pour se terminer le 30 Novembre 2024 avec faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Conformément à l'article L145-4 alinéa 3 du Code de Commerce, le Bailleur dispose également d'un droit de résiliation triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 afin notamment d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4 - OBLIGATION DU BAILLEUR

Il est expressément stipulé que le Bailleur ne sera pas tenu d'effectuer les réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 au code civil telles seront notamment les réparations effectuées à la toiture, aux murs y compris les réparations dues tant à la vétusté qu'à la force majeure. Elles seront à la charge du Preneur et également toutes autres réparations restantes. Le Preneur a donc à sa charge l'ensemble des grosses réparations ainsi que les petites réparations dites d'entretien.

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur est tenu aux obligations suivantes qu'il s'engage à remplir à peine de tous dommages et intérêts :

1°) Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent et les entretenir continuellement en bon état de réparations, sans celles visées au paragraphe précédent, sans pouvoir demander de réparations ni de travaux d'aucune sorte en ce qui concerne notamment la robinetterie, les appareils sanitaires, l'installation de gaz et d'électricité.

2°) Faire son affaire personnelle de tous aménagements qu'il désirerait effectuer tant dans le local que dans les annexes. Toutefois, les plans devront être soumis à l'approbation du Bailleur, lequel se réservera le droit de surveillance des travaux.

Prendre à sa charge les travaux d'aménagements ou de modifications prescrits par les autorités administratives ou par les règlements en vigueur, notamment les travaux de mise ou de remise aux normes ou encore les travaux rendus nécessaires en raison de son activité, quelle que soit leur nature, et qu'ils se situent à l'intérieur des locaux loués ou de leurs annexes. Il devra notamment faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations relatives aux établissements recevant du public.

Conformément aux articles R123-22 à R123-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, et préalablement à tout début d'activités, le PRENEUR s'oblige expressément à transmettre au BAILLEUR une autorisation d'exploiter dans un délai maximum de 3 mois à compter de la signature du présent bail.

Le défaut pour le PRENEUR de respecter l'obligation ci-dessus indiquée entraînera de plein droit, passé un délai de 15 jours, après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de 2 % du loyer annuel brut par jour de retard, et ce jusqu'à la réception effective par les services du BAILLEUR de l'autorisation d'exploiter.

Le PRENEUR s'expose également aux sanctions prévues à l'article R123-52 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lors de la restitution des lieux par le PRENEUR, ce dernier devra fournir au BAILLEUR, le cas échéant et eu égard à l'activité exercée, un certificat de dépollution des locaux établi par tout organisme compétent et reconnu.

A défaut, le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR le remboursement intégral des opérations de dépollution effectuées à la demande du BAILLEUR, sans Préjudice des droits et actions de ce dernier.

3°) Tenir les lieux constamment ouverts et garnis de meubles et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Maintenir en bon état d'entretien et de nettoyage la devanture, les ferrures et fermetures.

5°) Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

6°) Ne faire supporter aux planchers aucun poids de nature à les surcharger ou supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.

7°) Se pourvoir, à ses frais, d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par les règlements de la ville.

8°) Maintenir constamment dans le plus grand état de propreté toute la partie des trottoirs se trouvant au-devant des locaux qui lui sont loués et s'abstenir d'y jeter ainsi que dans la rue et dans les caniveaux, aucun détritrus, résidus, eaux usées, et en général, aucune matière quelconque liquide ou solide.

9°) Faire assurer contre l'incendie et toutes explosions, son mobilier, matériel et marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, par une compagnie notoirement solvable acquitter exactement les primes et justifier du paiement de toute réquisition du Bailleur.

10°) N'avoir dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux ou incommode, n'avoir aucun animal même domestique qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins.

11°) Supporter, sans aucune indemnité ni diminution du prix du loyer, toutes les réparations, travaux quelconques au cours du bail, dans l'immeuble aussi bien que dans lieux loués, qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excèderait-elle 40 jours.

12°) Ne faire dans les lieux loués aucun changement de distribution sans le consentement écrit du Bailleur, les travaux s'ils sont autorisés, devant être exécutés dans les règles de l'art, sous la propre

responsabilité du PRENEUR, tous les frais entraînés par ces travaux étant supposés par le Preneur seul, les modifications apportées resteront en fin de bail, sauf renouvellement la propriété du Bailleur, à moins qu'il ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués profiteront au Bailleur à la fin du présent bail sans indemnité de sa part.

13°) Ne causer, ni laisser causer dans les lieux loués aucun désordre, scandale ou abus de jouissance.

14°) Faire détruire à ses frais, notamment les rats, souris, insectes (punaises, cafard etc...) dès que leur apparition sera constatée.

15°) Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autre taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe foncière et plus généralement, tous autres impôts et taxes dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, de manière que le loyer perçu par le Bailleur soit net et franc de tous frais quelconques. Le Preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

16°) Ne pouvoir installer de stores au-devant des vitrines à moins d'un accord du Bailleur qui en cas d'autorisation, imposera le modèle et la teinte des stores.

17°) Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer en cas d'infiltration d'eau même en temps de crue, le Preneur et le Bailleur n'ayant vis-à-vis l'un de l'autre aucune responsabilité à encourir en raison de ce fait, faire son affaire personnelle de l'épuisement des eaux en cas de nécessité.

18°) Ne pas faire usage de poêle à combustion lente. En cas de bistrage des conduits de fumée le locataire serait responsable, au même titre qu'en cas d'incendie des détériorations qui pourraient survenir.

19°) Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer pour cas fortuits ou de force majeure, notamment en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité.

20°) Laisser les représentants du Bailleur pénétrer dans les lieux loués toutes les fois qu'ils le jugeront nécessaire. Six mois avant l'expiration de la jouissance, laissé poser un écriteau de location et laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 1 heures à 17 heures, sous peine de toute indemnité en cas de refus.

21°) Ne pouvoir invoquer par la responsabilité du propriétaire en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers ou un colocataire dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

22°) Le PRENEUR s'engage à respecter le règlement intérieur et le règlement de copropriété du centre s'il en existe un ou dès que celui-ci sera mis en place.

23°) Dans le cas où une association de commerçants ou un groupement d'intérêts économique existerait, le nouveau PRENEUR a l'obligation d'y adhérer et devra respecter les horaires d'ouverture définis par le conseil de G.I.E. ou l'association. Il s'engage en outre à appliquer la politique

commerciale que mettra en œuvre l'association ou le G.I.E. dans le but de promouvoir le développement commercial et l'image de marque du centre.

ARTICLE 6 - EAU / GAZ / ELECTRICITE

Le Preneur remboursera le montant de sa consommation d'eau froide au prix en vigueur au Bailleur. Lors de chaque paiement par le Bailleur d'une facture d'eau, un relevé du compteur en présence du Preneur aura lieu. Le Preneur s'acquittera au prorata de sa consommation d'eau.

Pour l'électricité, le Preneur sera tenu de faire installer des compteurs spéciaux et de contracter un abonnement direct auprès des Compagnies concessionnaires. Dans l'attente de la mise en service du compteur individuel d'électricité, Le Preneur s'acquittera d'un montant de 100€/mois couvrant ainsi sa consommation d'électricité. Ce versement cessera donc lors de la mise en service du compteur individuel.

ARTICLE 7 - PRIX ET MODE DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES GENERALES

Le montant mensuel du loyer principal des locaux est fixé à 1.000 € H.T (mille euros) hors charges et hors taxes.

Néanmoins, Le Bailleur consent une remise de loyer de l'ordre de 250€/mois durant 1 an à compter du premier versement du loyer. C'est à dire que le loyer s'élèvera à 750€ H.T / mois durant l'année suivant le premier paiement du loyer inclus.

L'indice INSEE étant celui du 1er trimestre 2015 soit 1646.

Le paiement des charges générales interviendra aux dates d'échéances prévues pour le règlement des loyers. Les loyers seront payables au siège du Bailleur ou entre les mains du mandataire qu'il aura désigné à cet effet entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois.

Le loyer et les charges s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains Bailleur en sus desdits loyers et accessoires le montant de la T.V.A. au taux légalement en vigueur au jour de chaque échéance.

Le preneur s'engage également à prendre en charge la taxe foncière correspond au local. Celle-ci sera avancée par Le Bailleur puis remboursée au prorata par Le Preneur.

Le loyer mensuel est payable d'avance, au domicile du bailleur ou de son représentant, à terme à échoir entre le 1er et le 5 de chaque mois par virement bancaire sur le compte du Bailleur ouvert à la banque populaire.

ARTICLE 8 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisable en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indexation s'effectuera au 1er novembre de chaque année.

Le loyer et les charges seront payables en douze fractions égales entre le premier jour et le 5 de chaque mois. Dans le cas ou, par suite de retards dans le règlement du loyer, le Bailleur serait appelé à engager des poursuites à l'encontre au preneur, celui-ci devrait en supporter tous les frais et payer, en outre, à titre d'indemnité de retard, un intérêt correspondant au taux légal en vigueur majoré de trois points qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date