

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux (Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953)
et articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

Entre les soussignés :

**Monsieur et Madame PARENT GROS François demeurant 5, Grande Rue- La Garelle-
21630 POMMARD.**

**Représentée par AGENCE DES VIGNES, 20 rue Carnot à Beaune (21200), mandataire,
dûment habilitée aux présentes,**

LE BAILLEUR d'une part,

**SOCIETE CAROLINE PARENT ET ASSOCIES dont le siège sociale est situé 15, rue
Elise Delaroche- 21200 BEAUNE, représentée par Mademoiselle PARENT Caroline.**

LE PRENEUR d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, **LE BAILLEUR** donne à loyer au **PRENEUR** qui accepte, les locaux désignés ci-après, dépendants d'un immeuble dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant le bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

DESIGNATION DES LOCAUX :

**Locaux situés à Beaune (21200), 10B, rue des Naigeons, comprenant une pièce principale avec coin cuisine, 2 bureaux, un wc, une salle d'eau.
Chauffage individuel au gaz.**

1) REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est conclu en application du statut des baux commerciaux (art.L.145-1 et suivants du Code de Commerce)

En conséquence : le bail commercial est établi pour une **durée de 9 ans.**

. Le statut s'applique au preneur, personne physique ou morale, commerçant ou industriel inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou artisan immatriculé au Répertoire des Métiers.

. Le local principal doit avoir une destination commerciale, industrielle ou artisanale.

. Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties

CG

2) DESTINATION DES LOCAUX

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

ACTIVITE : Activités commerciales et principalement dans le domaine de l'achat et vente de vins, comme il est prévu dans l'extrait KBIS, et toutes activités de commercialisation accessoires à l'activité principale.

Le bail n'est pas tous commerces.

3) DUREE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives, à partir du 1^{er} septembre 2008 – Date d'échéance :31 août 2017.

4) RESILIATION – CONGE

PAR LE PRENEUR : Le preneur aura la faculté de donner congé à tous moment avec un préavis de trois mois.

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 pourra donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL, lorsque la Société est titulaire du bail.

* **PAR LE BAILLEUR** : Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 ;145-21, 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.

5) LOYER

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

TROIS MILLE SIX CENTS EUROS ANNUEL HORS CHARGES (3600 €)

Soit TROIS CENTS EUROS MENSUEL HORS CHARGES (300 €)

Le loyer sera payable par mois d'avance, et pour la 1^{re} fois le 1^{er} septembre 2008.

TVA :

Le loyer et provisions sur charges ne sont pas soumis à la TVA (taxe sur la valeur ajoutée).

6) IMPOTS – TAXES – CHARGES

Impôts – Taxes :

Indépendamment du loyer, le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de la ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Charges :

Il devra en outre, payer sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble, et rembourser, le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété ou de l'immeuble telles qu'elles ont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, ou par le règlement intérieur de l'immeuble. Tous ces impôts, taxes et charges donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes du loyer.

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le bailleur devant adresser à l'échéance de régularisation un décompte des charges où apparaît la quote-part du preneur, pour faciliter l'apurement des comptes. Cette provision mensuelle est fixée à la somme de **5 € CINQ EUROS**.

Le preneur devra faire mettre à son nom les compteurs EDF ET GDF du local concernant son électricité privative et son chauffage privatif.

7) DEPOT DE GARANTIE

En accord avec le propriétaire aucun dépôt de garantie n'est versé par le locataire.

8) REVISION DU LOYER

La révision du loyer s'effectuera sur la valeur hors taxes du loyer **au 1^{er} septembre** de chaque année, par indexation annuelle. L'indexation s'applique automatiquement et sans formalité (article L.145-39 du Code de Commerce) à la date anniversaire de prise d'effet du bail. Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, dont l'indice de référence est celui du **4^e trimestre 2007 soit 1474**. L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

9) CONDITIONS GENERALES

LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

Mettre les locaux à la disposition du preneur, les tenir clos et couverts.

Prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

Jouissance – Etat des lieux : 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 dressé entre les parties et joint en annexe au présent bail. Ne pas occuper d'autres parties 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.

N'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble

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 suffisante 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. Respecter le règlement de copropriété ou le règlement intérieur, notamment mettre ses déchets dans les bacs à ordures prévus à cet effet à l'extérieur en fonction du tri sélectif imposé par la Ville de Beaune, respecter le règlement de fermetures des portes communes de l'immeuble de façon à n'occasionner l'intrusion de personnes étrangères, susceptibles de nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Cette liste n'étant pas limitative ; un règlement intérieur de l'immeuble est remis au preneur à l'entrée dans les lieux et le bailleur se réserve le droit de modifier ce règlement à tout moment.

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 pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels s'il y a lieu et en justifier à première demande du bailleur.

Laisser le bailleur, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous si nécessaire les lieux loués et notamment deux fois par an pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses du présent bail.

Enseigne – plaque : Ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du bailleur, 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, etc. 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.

Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif à la charge exclusive du preneur.

Cession sous-location : Occuper personnellement les lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués, même gratuitement en tout ou partie, ou y domicilier toute entreprise.

Le preneur qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du bailleur, qui devra, dans tous les cas, être appelé à l'acte de cession.

Assurances : s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur **avec renonciation à recours réciproque** : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, acte de terrorisme, etc, et en justifier à tout moment auprès du bailleur, sous peine de résiliation du bail. La police souscrite dont le preneur s'oblige à justifier au bailleur du paiement régulier des primes à première réquisition de sa part, devra l'être pour valeur de reconstruction des locaux à neuf.

Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurance seront affectées au privilège du bailleur.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur.

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

10) CLAUSE PENALE –CLAUSE RESOLUTOIRE

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 3% par mois.

Les parties conviennent expressément :

- qu'en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur,
- et de même, 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 délivré 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 engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9-7-91. 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 nouveau Code de Procédure Civile.

11) FRAIS – ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Tous pouvoirs sont donnés au bailleur qui enregistrera le présent bail dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

12) HONORAIRES DU MANDATAIRE :

Le preneur s'engage à payer à l'Agence les honoraires ci-dessous :

- Honoraires de rédaction de bail H.T :	144,00 €

- TOTAL H.T	144.00 €
- TVA (19,60%)	28.22 €
- TOTAL TTC	172.22 €

13) ELECTION 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.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Rayés

Nuls

Fait à Beaune, le **29 août 2008**

En trois exemplaires

LE BAILLEUR
Lu et approuvé

20 rue Carnot
21200 BEAUNE
AGENCE DES VIGNES
Tél. 03 80 22 35 13
Fax 03 80 22 68 58
sarl au capital 7622,45 € - siret 351 312 269 00027

SARL GARBENEUR ET ASSOCIES
Capital 3 000 Euros
15 rue Elise Deleroche
21200 BEAUNE - FRANCE
Tél. +33(0)3 80 17 95 87 - Fax +33(0)3 80 24 03 16
AGENCE DES VIGNES
AGENCE DES VIGNES