

81A
///

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux (Décret n° 53-960 du 30/9/1953)
Et articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

Entre les soussignés :

Monsieur et Madame PARENT François demeurant 5, Grande Rue La Garelle 21630 Pommard.

Le BAILLEUR d'une part,

La SAS AF GROS 5, Grande Rue La Garelle 21630 Pommard.

Le PRENEUR d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

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 connaître le bien pour l'avoir visité préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

DESIGNATION DES LOCAUX

Locaux situés à Beaune (21200), 8 Rue des Naigeons 21200 Beaune, d'une surface d'environ 43 m2 comprenant au rez de chaussée une cuisine non équipée, un salon/séjour, une chambre à l'étage, une salle d'eau avec wc.

1/REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est conclu en application du statut des baux commerciaux (art L145-1 et suivants du code du commerce)

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

Le statut s'applique au preneur, personne physique ou morale, agriculteur, 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.

2/ DESIGNATION DES LOCAUX

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

Activité : activité d'exploitation en France, dans toutes communes viticoles, de tous domaines de vignes, de toutes parcelles, de terres plantées ou non et de tous immeubles bâtis ou non.

Comme prévu au KBIS.

Le bail n'est pas tous commerces.

3/DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à partir du 1^{er} Mars 2012 – Date d'échéance le 28 Février 2021.

4/RESILIATION – CONGE

PAR LE PRENEUR : Le preneur aura la faculté de donner congé à tous moment avec un préavis de 3 mois.

PAR LE BAILLEUR : Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extra judiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles L145.18 ; L145-21, L145-24 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 :

**SIX MILLE SIX CENTS EUROS HORS CHARGES (6600€)
Soit CINQ CENTS CINQUANTE EUROS MENSUEL HORS CHARGES (550€)**

Le loyer sera payable par mois d'avance, et pour la première fois le 1^{er} Mars 2012

TVA :

Le loyer et provisions sur charges sont soumis à TVA

6/IMPOT-TAXES-CHARGES

Impôts et 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 50€.

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

Taxes :

La taxe foncière est mise à la charge du preneur

7/DEPOT DE GARANTI

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} Mars de chaque année, par indexation annuelle. L'indexation s'applique automatiquement et sans formalité à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou moins de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, dont l'indice de référence est celui du 3^e trimestre 2011 soit 1624. 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 charges 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. 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.

Le bailleur autorise le preneur à transformer les locaux selon l'usage qu'il souhaite en faire, le coût des aménagements spécifiques ainsi réalisés étant à la charge du preneur.

Païement du loyer : Payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci avant.

Tenir constamment garnis les locaux 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.

Entretien-réparation : effectuer l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire.

Travaux-transformation : pour les travaux touchants le gros œuvre ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloison ...sans le consentement préalable exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire.

Cession sous-location : les lieux loués pourront être destinés à l'accueil d'hôtes, dans le cadre d'une activité accessoire à l'activité viticole principale du preneur.

Assurances : s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur avec renonciation à recours réciproques.

10/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.

Fait à Beaune le 01 Mars 2012

En trois exemplaires

LE BAILLEUR

LE PRENEUR