

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La Société « SCI JEGER»,

Société Civile Immobilière au capital de 15 244.90 €, dont le siège est à REYRIEUX (01600) – ZI Les Communaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 400 941 654

Représentée par Madame Maryvonne PEREZ (née SOLLIER) gérante, dument habilitée à cet effet.

Ci-après dénommée « *le Bailleur* »,

D'une part,

ET :

Monsieur Fabrice RECCHIA, agissant en qualité de gérant de la SARL FCA au capital de 5000 € dont le siège social sise à REYRIEUX (01600) ZI DES GENETS, en cours d'immatriculation au Greffe du Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE,

Ci-après dénommée « *Le Preneur* »,

D'autre part,

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Locaux, situés ZI DES GENETS – 01600 REYRIEUX, locaux de plain-pied d'une superficie d'environ 223 m² comprenant :

- une cuisine carrelée d'environ 32 m² avec porte d'entrée sur l'extérieur et 4 fenêtres, à l'arrière un local plonge, sol carrelé avec fenêtre et un petit local chaufferie,
- une salle de restaurant carrelée d'environ 100 m² avec fenêtre, deux baies vitrées, deux portes vitrées avec accès à la cuisine et sanitaires (WC et lavabos),
- communiquant avec cette première salle, une deuxième salle carrelée d'environ 77 m² avec porte d'entrée, cinq fenêtres, coin bar et sanitaire,
- une terrasse devant la plus grande salle.
- un parking (en graviers)

Tels que lesdits locaux existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le "Preneur" déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 15 février 2018 pour se terminer le 14 février 2027.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce :

- Le "Preneur" aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

- Le " Bailleur " aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur", à l'exploitation d'un fonds de commerce de **RESTAURATION**

sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce, le "Preneur" aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le "Preneur" devra faire connaître son intention au "Bailleur", par acte extrajudiciaire, en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

Etat des lieux

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du "Bailleur" aucune réparation, ni remise en état.

En outre le "Preneur" ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le "Bailleur" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Toutefois en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de construction prévues par les articles 1792 et suivants et 2277 du Code civil auxquelles peut prétendre le "Bailleur", le "Preneur" s'oblige à informer sans délai le "Bailleur" de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable s'il y avait négligence d'information de sa part.

Un état des lieux contradictoire entre les parties sera effectué au moment de l'entrée en jouissance.

Les parties s'obligent à en remettre un exemplaire au notaire soussigné.

Entretien

Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant la durée du présent bail, et il les rendra de même à la fin dudit bail.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle, ou de son personnel.

Le "Preneur" sera responsable de tous avaries et accidents quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou des appareils se trouvant dans les locaux loués devenait nécessaire par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, son coût sera entièrement à la charge du "Preneur" sans recours contre le "Bailleur".

 FR

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 mis à sa disposition.

Le "Preneur" aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité tout en restant vis à vis du "Bailleur" garant de toute action en dommages-intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, et ce sans recours contre le "Bailleur".

Le "Preneur" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets pouvant présenter des risques pour les personnes, les biens, l'environnement.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Garantie

Le "Preneur" devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, de sa solvabilité ainsi que de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter de trouble de jouissance à son voisinage.

Le "Preneur" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le "Bailleur" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le "Preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel ou injection de produits corrosifs aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le "Preneur" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Bailleur" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre, qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le "Preneur" ne pourra pas faire dans les lieux loués de construction ou de démolition, aucun percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Bailleur", ou envisagés dans les conditions ci-dessus exposées, seront effectués aux frais du "Preneur" sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du maître d'oeuvre du "Bailleur", dont les honoraires seront, en tout état de cause, payés par le "Preneur".

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux loués par le "Preneur", même avec autorisation du "Bailleur", resteront en fin de jouissance, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Bailleur" sans aucune indemnité.

En ce qui concerne les travaux qu'il aura autorisé, le "Bailleur" ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Bailleur" aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

Grosses réparations

Le "Bailleur" s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert, selon l'usage.

Il est ici précisé que toutes les réparations et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture s'ils existent seront à la charge exclusive du "Preneur".

Toutefois, les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil sont à la charge du Bailleur.

De plus, le "Bailleur" s'engage à effectuer les réparations relatives à un défaut de conception de l'immeuble.

YAP
FR

Impôts

Le "Preneur" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "Bailleur" pourrait être responsable, et il devra justifier de leur acquit, et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.

Taxe foncière

La taxe foncière sera supportée par le "Preneur".

Charges locatives diverses

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" toutes les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer.

Il remboursera au "Bailleur" toutes les taxes locatives que celui-ci aura payées pour son compte.

Visite des lieux

Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur", ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels en cas de mise en vente ou de relocation, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Bailleur" ou de son représentant, à charge de prévenir le "Preneur" au plus tard la veille de la visite.

Assurances

Le "Preneur" devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du "Bailleur".

Le "Preneur" devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le "Bailleur" ou son assureur.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du "Bailleur" sans possibilité de leur remplacement par le "Preneur", les sommes dues à ce dernier par les compagnies d'assurances seront versées audit "Bailleur", à due concurrence des loyers, charges et taxes dus par le "Preneur". Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens loués pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation du présent bail aura lieu de plein droit, sans indemnité à la charge du "Bailleur", et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances du "Bailleur" étaient augmentées par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation du commerce par le "Preneur" différente de celle prévue initialement, ce dernier devra rembourser au "Bailleur" la majoration de prime en résultant.

Démolition ou destruction de l'immeuble - expropriation

Dans le cas où pour une cause telle que, vice de construction, reculement, alignement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Bailleur", l'immeuble venait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, et sans indemnité à sa charge, ainsi qu'il vient d'être dit.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du "Bailleur" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

J/P
FR

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du "Preneur" devra être notifié au "Bailleur" dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

Lois et règlements

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et règlements.

Enseignes

Selon les dispositions réglementaires et après obtention de l'autorisation nécessaire, le "Preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, il s'assurera en conséquence et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Remise des clefs

Le "Preneur" devra remettre les clés des lieux loués au "Bailleur" dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le "Preneur" et leur acceptation par le "Bailleur" ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations de toute nature et dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de ce bail.

Signification

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du "Bailleur" et à son domicile ou siège.

Non responsabilité du Bailleur

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installations desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Bailleur" soit entièrement dérogée.

Cession - Sous location

Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur. Toutefois, il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité.

Toute cession ou sous location devra avoir lieu par acte sous seing privé, sous réserve de l'autorisation écrite du Bailleur. Les cessionnaires et sous locataires devront s'obliger solidairement avec le "Preneur" au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité au "Bailleur" et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Sauf en cas de procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, le "Preneur" restera en cas de cession garant et répondant solidaire de tout successeur pour le paiement des

HP FR

loyers et l'exécution des conditions du bail, jusqu'au terme de la période de neuf ans en cours, et en cas de sous-location pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au "Bailleur", sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires ou sous locataires.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel HT de DIX SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (17 400 €uros HT) hors taxes,**

Soit MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (1 450 EUROS) HT MENSUEL

Payable mensuellement et d'avance au "Bailleur" ou à son mandataire le 5 de chaque mois.

A chaque terme mensuel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée en vigueur

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir le paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, frais et accessoires et la bonne exécution des engagements par lui pris, le preneur versera au 1^{er} septembre 2018 à titre de dépôt de garantie, au Bailleur, la somme de DEUX MILLE NEUF CENTS EUROS (2 900,00 €).

Cette somme sera restituée au Preneur en fin de gérance après exécution de toutes obligations lui incombant en vertu des présentes et paiement de tous impôts ou sommes dus par lui.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'**indice trimestriel des loyers commerciaux** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial.
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

HP FR

Il est précisé que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2ème trimestre de l'année 2017, qui s'est élevé à 110.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour le Bailleur, en son domicile personnel mentionné en tête des présentes,
- pour le Preneur, dans le fonds objet des présentes, et encore à son adresse personnelle mentionnée en tête des présentes,

FRAIS ET ENREGISTREMENT


Les frais, droits et honoraires afférents au présent bail sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, ainsi que les frais de publicité ou autres.

Fait à REYRIEUX, le 22 février 2018

LE BAILLEUR
Mme PEREZ Maryvonne

*Lu et approuvé
Bon pour Accord
Teyf.*

LE PRENEUR
Mr RECCHIA Fabrice

*Lu et approuvé
Bon pour Accord*

F. RECCHIA

