

# Bail commercial

ENTRE LES SOUSSIGNES :

TROCHAIN Pascal né le 21/04/1979 à SEDAN (08), demeurant 107 Impasse de Buffard, 14130 PIERREFITTE EN AUGE,

Ci-après - dénommer le « Bailleur »  
D'UNE PART,

ET :

La société PB SARL au capital de 1200€ immatriculée 794 272 674 au RCS de EVREUX ayant son siège social 20 rue Isambard, 27000 EVREUX, représentée par Vincent TUVACHE, gérant dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après - dénommer le « Locataire »  
D'AUTRE PART,

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- Les Locaux désigneront les lieux loués, objet des présentes.
- Le Bail désignera le présent contrat.

## IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT:

Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code du commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

Le Bailleur donne bail à loyer au Locataire, qui accepte aux conditions suivantes:

### Article 1 - Désignation des Locaux

#### 1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Les Locaux, objet du présent bail, sont situés 36 Rue Saint Méline, 14130 PONT L'EVEQUE, constituant un immeuble indépendant.

#### 1.2 - Description des Locaux

Les Locaux d'une superficie de 92 m<sup>2</sup> (Surfaces de Plancher), sont décrits de la manière suivante : Local Commercial de 32m<sup>2</sup> (Surface commerciale 25m<sup>2</sup>, Réserve 4m<sup>2</sup>, Entrée Arrière avec évier 1,7m<sup>2</sup>, Sanitaire avec toilette et lave main 1,3m<sup>2</sup>). Appartement type F3 de 60m<sup>2</sup> (Entrée/buanderie 8m<sup>2</sup>, Couloir et palier 7,3m<sup>2</sup>, Salle de Bain/toilette 2,5m<sup>2</sup>, Salon 13,5m<sup>2</sup>, Cuisine ouverte 6,7m<sup>2</sup>, Chambre 13m<sup>2</sup>, Chambre 10m<sup>2</sup>).

Ci-après désigné les « Locaux ».

*En ANNEXE Surface habitable réalisé par le cabinet Agenda Diagnostics le 24 Juin 2015*

## **Article 2 - Destination des locaux**

### **2.1 - Type d'usage**

Le bien sera loué à usage commercial et d'habitation.

La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial. La partie habitation ne pourra cependant être utilisée pour les besoins de l'activité exercée.

### **2.2 - Activités commerciales autorisées**

Le Locataire est autorisé à exercer toute activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Sauf commerce lié à tous ce qui touche l'électricité générale, l'alarme, l'éclairage, la domotique

Pour tout commerce de bouche, obligation me mettre en place une évacuation des fumées et odeurs jusqu'au-dessus de la toiture.

### **2.3 - Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)**

En cas de changement de l'activité en cours de bail, le Locataire devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

## **Article 3 - Durée du bail**

### **3.1 - Durée initiale**

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 01/07/2015.

Les Parties pourront cependant demander la résiliation du bail à l'issu de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois avant le terme de la période triennale, dans le respect des conditions légales imposées par la loi relatifs aux conséquences de la résiliation.

### **3.2 - Renouvellement du bail**

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des Parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre Partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L145-9 et suivants du Code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L145-14, sauf dans les cas prévus à l'article Article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

## **Article 4 - Loyer**

### **4.1 - Loyer initial**

Le Locataire versera un loyer fixe d'un montant de 1200 € Net non soumis à la TVA

Ce loyer sera payé avant le 5 de chaque début de mois, et pour la première fois le 05/07/2015.

Le Loyer sera payé par virement Bancaire

*Titulaire : M. Pascal TROCHAIN*

*Domiciliation : SG PONT L'EVEQUE (01132) – 13 Place Jean Bureau – 14130 Pont l'évêque*

*Code Banque : 30003 Code Guichet : 01132 N° Compte : 00050149211 Clé RIB : 87*

*IBAN: FR76 3000 3011 3200 0501 4921 187*

*BIC-ADRESSE SWIFT: SOGEFRPP*

### **4.2 - Révision du loyer**

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les ans, à compter du 01/01/2016 en fonction des variations de l'indice suivant : L'IRL, sans pour autant dépasser les limites de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision.

La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert. Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le Bailleur pourra appliquer un déplaçonnement du loyer en cas de déspécialisation partielle de l'activité du Locataire, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

## **Article 5 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses**

### **5.1 - Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances**

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

## **5.2 - Répartition des charges**

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- Des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, mais hors : la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- Des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, des charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le Locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire.

## **5.3 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances**

Le Locataire versa au Bailleur, en sus de chaque loyer, une somme de 60 €, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant. (Taxe foncière, Taxe d'ordures ménagères ...)

Le Bailleur fournira au Locataire un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances afin de régulariser la situation. Cet état récapitulatif lui sera communiqué au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

## **Article 6 - Pénalités**

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

## **Article 7 - Travaux et réparations**

### **7.1 - Etat des lieux**

Le Locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties dans les quinze jours de la prise de possession des Locaux par le Locataire et sera annexé au Bail, ainsi qu'à la restitution des lieux au Bailleur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

## **7.2 - Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux**

Le Bailleur déclare conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce que des travaux ont été réalisés au cours des 3 (trois) précédentes années : - Réfection à neuf de l'ensemble du bâtiment dont les coûts supportés par le bailleur est de 35 000 €.

## **7.3 - Travaux effectués par le Bailleur**

Le Bailleur pourra effectuer dans les Locaux tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Locataire puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

## **Article 8 - Dossier de diagnostic technique**

### **8.1 - Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)**

Le Bailleur déclare qu'à ce jour :

Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

### **8.2 - Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique**

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

### **8.3 - Diagnostic DPE**

En annexe, le Diagnostic DPE réalisé par la société Agenda Diagnostics.

### **8.4 - Diagnostic Plomb**

Mis en annexe, le Diagnostic Plomb réalisé par la société Agenda Diagnostics.

### **8.5 - Diagnostic Amiante**

Mis en annexe, le Diagnostic Amiante réalisé par la société Agenda Diagnostics.

## **Article 9 - Garanties**

### **9.1 - Dépôt de garantie**

Le Locataire verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 3600 €, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Locataire dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Le montant du dépôt de garantie sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Locataire après établissement de l'état des lieux de sortie, dans un délai de 3 mois. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Locataire, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

## **Article 10 - Obligations du Locataire**

### **10.1 - Obligations générales**

Le Locataire devra:

- jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance;
- ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

### **10.2 - Entretien et réparation des locaux**

Le locataire est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du Code civil.

Le Locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Tous les travaux autres que les travaux de réfection de charpente et de toiture, seront à la charge du locataire.

### **10.3 - Assurances**

Le Locataire sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs et autres tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile contre envers tout tiers. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Le Locataire prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

### **10.4 - Sous-location et location-gérance**

Le Locataire ne pourra pas sous-louer la partie local commercial, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Le locataire pourra sous-louer la partie habitation après en avoir averti par écrit le Bailleur.

## **Article 11 - Cession**

### **11.1 - Cession du bail par le Bailleur**

En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le Locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Locataire bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

### **11.2 - Cession du bail par le Locataire**

Le Locataire ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'opposabilité de la cession au bailleur.

## **Article 12 - Clause résolutoire**

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et autres sommes accessoires comprises), ou de non-respect des obligations contractuelles du Locataire, le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Locataire n'a pas régularisé sa situation après envoi mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

## **Article 13 - Enregistrement**

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

## **Article 14 - Tolérances**

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Toute modification des clauses et conditions du présent bail devra être convenues d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

## **Article 15 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Locataire fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

En cas de modification par l'une des Parties de son domicile, celle-ci devra en informer l'autre par Lettre recommandée avec accusé de réception dans les plus brefs délais.

Fait à PONT L'EVEQUE,

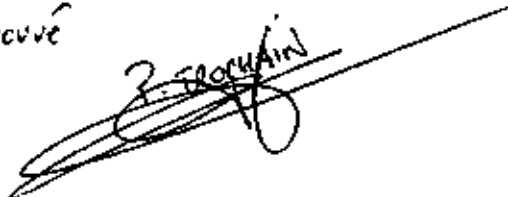
Le 29/06/2015,

En deux originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

**LE BAILLEUR**

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

*Lu et approuvé*

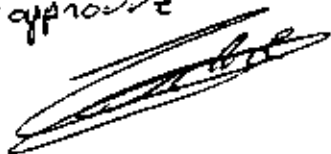
A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. LORUAIN", written over a horizontal line.

**LE LOCATAIRE**

Chacun des locataires doit signer

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

*Lu et approuvé*

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.