

BAIL COMMERCIAL

(soumis au Décret du 30 Septembre 1953)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame Catherine SEIGNEUR, Née REGNAULD, demeurant à LE THUIT SIGNOL (27), Rue de l'Oison n° 2.

Née à ROUEN (76) le 17 Octobre 1962.
Veuve de Monsieur SEIGNEUR Christian

CI-après nommée « PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR »

D'UNE PART

BT*

Madame Elise, Thérèse, Danielle DAVID, demeurant à ELBEUF (76500), Rue Saint Amand n° 4.

Née à EVREUX (27) le 18 Avril 1976.
Divorcée de Monsieur FOURNY suivant jugement rendu par le TGI de EVREUX
Le 19 mai 2011

Ci-après dénommée « LOCATAIRE-PRENEUR »

D'AUTRE PART

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Madame SEIGNEUR Catherine déclare par les présentes donner à bail à loyer, pour une durée qui sera ci-après fixée, à Madame DAVID Elise qui accepte :

Dans un Immeuble en copropriété, sis à ELBEUF SUR SEINE (76), Rue des Martyrs n° 22 :

Au sous-sol :

Deux caves dont une à usage de chaufferie.

À la rez-de-chaussée :

Une grande salle de café avec agrandissement sur cour (dont les frais de travaux ont été supportés par le locataire précédent).
Cuisine avec évier.

7

ED 97

Au premier étage :

APPARTEMENT comprenant : Entrée, couloir desservant : cuisine avec évier, salle de bains avec lavabo, baignoire, cumulus électrique, W.C., Salle de séjour, Une chambre.

Petite partie de cour.

- Installation sanitaire et chauffage central au gaz.
- Eau - Gaz - Electricité.

Tel et ainsi que cette partie d'immeuble se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, le preneur déclarant connaître les locaux pour les avoir vus et visités.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF ANNEES, entières et consécutives, qui commenceront à courir le PREMIER OCTOBRE DE L'AN DEUX MIL QUATORZE pour venir à expiration les TRENTE SEPTEMBRE DE L'AN DEUX MIL DIX SEPT, TRENTE SEPTEMBRE DE L'AN DEUX MIL VINGT, TRENTE SEPTEMBRE DE L'AN DEUX MIL VINGT TROIS à la volonté scule du preneur.

CONDITIONS ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit, et en outre sous celles suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter, sous peine de dommages-intérêts, et même de résiliation, si bon semble au bailleur.

- 1) De prendre les lieux loués dans l'état actuel, les garnir et tenir constamment garnis de meubles et marchandises en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du présent bail.
- 2) De les entretenir pendant tout la durée du bail, en bon état de réparations locatives, et de les rendre en fin de bail dans ce même état.
- 3) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de CAFE-BAR-PETITE BRASSERIE : tout changement de destination des lieux loués devant recevoir l'accord par écrit du bailleur. Le commerce devra toujours être tenu et ouvert, ainsi qu'achalandé, sauf pour les fermetures annuelles en usage pour les périodes de congé, sans que, sous aucun prétexte, le preneur puisse cesser même momentanément de l'employer à sa destination ci-dessus indiquée.

.../...

60 97

- 4) De ne faire dans les lieux loués aucun travaux de percement de murs ou de planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.
- 5) De souffrir les grosses réparations qui deviendraient nécessaires à la maison louée pendant le cours du bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même les travaux dureraient plus de quarante jours.
- 6) Tous les travaux, améliorations, embellissement quelconques qui seraient faits par le preneur, resteront à la fin du présent bail, de quelque manière, et de quelque époque qu'ils arrivent, la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, à moins qu'il ne préfère exiger du preneur qu'il rétablisse les lieux loués, à ses frais, dans leur état primitif.
- 7) De s'acquitter exactement des impôts, contributions, patente, taxes, impôts fonciers, ces derniers n'étant à régler que pour 60 % du montant de l'imposition, et autres, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, ainsi qu'aux règlements administratifs et de police auxquels l'exercice de son commerce est ou pourra être assujetti, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard.

Au cas où ces impôts seraient remplacés ou mis à la charge du bailleur, le preneur devra rembourser au bailleur le montant égal à la somme payée, la dernière année d'imposition et au besoin à titre de complément de loyer.

- 8) De tenir constamment assurés pendant le cours du présent bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel, ses marchandises, contre l'incendie, les explosions, les risques locatifs, le recours des voisins et les dégâts des eaux dans les termes des articles 1733, 1734, 1735 du Code Civil.

D'en acquitter les primes annuelles et de justifier de tout à première réquisition du bailleur.

- 9) De supporter une quote-part de charges locatives concernant le gaz, l'eau et redevance assainissement, la minuterie et toutes autres charges pouvant incomber au locataire, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard.

A cet effet, actuellement et en même temps que son loyer, une provision sur charges est réclamée au preneur. Ce montant sera modifié en fonction des charges réelles déterminées chaque année.

- 10) De laisser visiter les lieux loués par le bailleur ou son architecte au moins une fois l'an, pendant le cours du présent bail, et de les laisser visiter également en cas de mise en vente de la propriété et pendant le six derniers mois de jouissance du bail, ainsi que laisser apposer les écriveaux ou affiches de vente.

.../...

61

97

11) De ne pouvoir céder ni sous-louer en tout ou en partie son droit au présent bail sans le consentement écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans sa profession et en restant garant et responsable de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du présent bail, laquelle obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, ou sous-locataires successifs occupant les lieux loués.

En cas de cession, celle-ci devra être notifiée au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, sous peine de résiliation immédiate du présent bail.

12) En cas de faillite ou de règlement judiciaire du preneur, le bail ne pourra être résilié que dans les conditions fixées par le Décret 55.583 du 20 Mai 1955.

13) D'aviser immédiatement par écrit le bailleur de tous événements pouvant nécessiter des précautions pour la conservation de l'immeuble.

14) De faire repeindre la devanture tous les trois ans, ainsi que l'extérieur des fenêtres.

15) Seules, les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil seront à la charge du bailleur, c'est-à-dire les grosses réparations seulement.

16) L'entretien de l'installation du chauffage central au gaz ainsi que le ramonage n'incombera au locataire que pour la partie comprise dans les locaux qu'il occupe.

En cas de remplacement ou réparation de chaudière, la moitié des travaux seront à la charge du preneur.

Le preneur paiera les 3/5èmes du montant des factures de gaz.

17) De se prêter à toutes visites des lieux loués, dans l'intérêt de l'hygiène, de la tenue et de l'entretien, toutes les fois qu'il en sera nécessaire.

18) De payer les frais, droits et honoraires occasionnés par le présent acte et ceux qui viendront en suite, avenants ou renouvellements.

CLAUSE EXPRESSE

Il est formellement entendu qu'aucune des conditions du présent bail ne pourra être réputée communatoire, mais qu'au contraire, elles ont toutes été stipulées comme devant recevoir leur entière exécution, ce sans quoi, le contrat n'aurait pas été conclu. Par ailleurs les tolérances du bailleur, qu'elles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront être considérées comme l'acceptation d'une modification aux conditions du bail, et tout ce qui n'y est pas prévu sera régi par la loi et les usages locaux.

....

60

97

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE DEUX CENTS (10 200 €), payable à terme échu aux quatre termes ordinaires et d'usage, les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il plaira à celui-ci de désigner.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une des conditions ci-dessus stipulées, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, la condition contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet, sans qu'il soit besoin pour le bailleur de remplir aucune formalité judiciaire.

Si dans ce cas, le preneur refusait d'évacuer les lieux loués, il y serait contraint par une simple ordonnance de référé rendue par le Tribunal de Grande Instance, laquelle serait exécutoire par provision, malgré l'opposition ou appel.

REVISION DU LOYER

Le présent loyer sera sujet à révision à chaque période triennale dans le cadre de la législation sur les baux commerciaux, selon la variation de l'ILC (indice des loyers commerciaux) soit celui du 2^{ème} trimestre 2014 qui est à 108.50.

ENREGISTREMENT

Cette formalité n'étant pas obligatoire, les parties se dispensent de faire enregistrer le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents et de leurs suites, les parties sus-nommées font élection de domicile chacune en leur demeure respective.

...J...

69

Fait et signé en DEUX originaux,

A ELBEUF SUR SEINE
L'An Deux Mil Quatorze
Le 30 ~~SEPTEMBRE~~ 2014.
SEPTEMBRE

« PROPRIETAIRE-BAILLEUR »
Mme SEIGNEUR Catherine

je le appuie
elise

« LOCATAIRE-PRENEUR »
Madame DAVID Elise

