

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- ❖ La Société Civile Immobilière dénommée DE LA BONDE, au capital de 1.600 Euros, ayant son siège social Rue Bernard Gombert 27300 BERNAY immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BERNAY sous le numéro 450 784 608.

Représentée par Monsieur Laurent BOUTBIEN
Agissant en sa qualité de gérant de ladite Société.

ci-après dénommée « le bailleur »

D'UNE PART

ET :

Monsieur Mohamed YAQUINE né le 01 Janvier 1951 à BENSLIMAN (Maroc)
Demeurant rue Bernard Gombert 27300 BERNAY
Immatriculé au répertoire des métiers sous le N° 345 368 583

Ci-après dénommée « le preneur »

D'AUTRE PART

Y.M.

W

IL A PREALABLEMENT ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BERNAY du 16 septembre 1998, enregistré à la Recette Principale des Impôts de PARIS 15^{ème} SAINT LAMBERT le 12 janvier 1999 bordereau numéro 7, Case 8, Folio 6 , la Société Civile Immobilière de la Rue Bernard Gombert, bailleur, a fait bail et donné en location à Monsieur Francis BENOUMEUR preneur, un local à usage commercial situé dans le centre commercial INTERMARCHE à BERNAY (27), Avenue du 8 mai 1945 à l'exploitation d'un fonds de commerce de cordonnerie, talons, clés minute, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé le 16 septembre 1998, pour se terminer à pareil jour de l'année 2007, moyennant un loyer annuel , à l'origine de 26.672 Francs.

La S.C.I. DE LA RUE BERNARD GOMBERT a vendu l'immeuble le 8 février 2000 à la S.C.I. FONCIERE CHABRIERES, Société Civile Immobilière dont le siège social est à PARIS (75015), 24, rue Auguste Chabrières, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 344.092.341.

Aux termes d'un acte notarié établi pardevant Maître JAMET, notaire à BERNAY, la Société Civile Immobilière de la BONDE a acquis de la S.C.I. FONCIERE CHABRIERES 24, rue Auguste Chabrières, à PARIS (75) le 31 décembre 2003 l'immeuble situé à BERNAY (27), loué à Monsieur Francis BENOUMEUR.

Le bail des locaux loués à Monsieur (anciennement Francis BENOUMEUR) Mohamed YAQUINE est arrivé à expiration le 16 septembre 2007 et s'est poursuivi tacitement depuis cette date.

Les parties se sont rapprochées à l'effet de renouveler le bail des locaux exploités par Monsieur Mohamed YAQUINE dans le cadre de son activité de cordonnerie, talons, clés minute.

CECI RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CONVENTION

Le bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au preneur qui accepte, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de Commerce (décret du 30 septembre 1953), et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels ledit décret a été complété et modifié, les locaux dont la désignation est indiquée ci-après.

DESIGNATION

Les lieux objets du présent bail sont situés à BERNAY (27) Avenue du 8 mai 1945.

Les lieux loués consistent en:un local à usage commercial situé au sein du CENTRE COMMERCIAL INTERMARCHE présentant les caractéristiques suivantes

LOCALISATION :

Local situé dans le mail du centre commercial, boutique à droite du salon de coiffure.

SURFACE :

Y M

W

Surface de vente4 m2
 Partie « technique »13 m2

telles qu'elles apparaissent dans le descriptif ci-annexé et visé par les parties.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{er} octobre 2010 pour se terminer à pareille époque de l'année 2019.

Il sera résiliable à la volonté du Preneur seul, à la fin de chaque période triennale, à charge pour lui de faire connaître son intention à cet égard, au Bailleur, au moins six mois à l'avance et par acte extra-judiciaire.

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

- Le Preneur aura dans les formes et 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, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de cordonnerie, talons, clés minute.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exercé dans lesdits locaux.

Par application des dispositions de l'article L.145-47 du Code de Commerce, le Preneur pourra adjoindre à l'activité prévue au bail, des activités connexes ou complémentaires. Le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du Bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles L.145-48 et L.145-49 du même Code, le Preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devant être notifié par acte extrajudiciaire, aux créanciers, sur le fonds. Le Bailleur devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage et en outre sous celles particulières suivantes que le Preneur s'oblige, autant que celle du droit commun, à exécuter, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, savoir :

X. M

W

1/ Entretien

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement. Le Preneur supportera toutes réparations qui deviendront nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou encore de sa clientèle

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués, devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il sera entièrement à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit le Bailleur de tout atteinte qui serait portée à la propriété et de toute détérioration qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux.

2/ Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire, dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, ni aucun changement de distribution ou installation, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Les travaux qui seront autorisés par celui-ci seront faits aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront payés par le Preneur.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà, expressément le preneur à effectuer dans les locaux loués, les travaux et aménagements dits « de second œuvre » nécessaires à l'exploitation de son fonds de commerce. Ces travaux resteront acquis au bailleur en fin de jouissance.

Le Preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant, vis-à-vis du Bailleur de toutes actions en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, le preneur ne pourra poser aucune enseigne, plaque ou inscription, si ce n'est celle relative à son commerce et dans des conditions à déterminer avec le bailleur et sous le respect de la législation en vigueur et de la réglementation des prescriptions concernant de telles enseignes.

3/ Sort des travaux et améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur, resteront en fin de jouissance à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

Le Bailleur aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Le Preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

X, M

W

4/ Conditions d'occupation

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, de matériels, de marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il devra exploiter son commerce sans interruption même temporaire.

Pour l'ouverture de son commerce au public le Preneur s'engage à respecter les jours et heures d'ouverture et de fermeture de la grande surface de supermarché du centre commercial.

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure ni imposer de contrainte aux murs porteurs ou aux poteaux, supérieures à celles de la construction du bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges, et procèdera vis-à-vis du bailleur conformément au paragraphe 3 ci-avant. Il veillera notamment, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation que ceux-ci ne puissent causer aucun trouble de voisinage ou provoquer des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante.

5/ Travaux du Bailleur

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers et généralement tous travaux d'aménagements ou constructions nouvelles que le bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable, de faire exécuter.

Enfin, le Preneur souffrira tous travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourraient être déplacées à ses frais.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aura lieu, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Le Preneur ne pourra faire au Bailleur aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit des gelées, soit de tous autres cas de force majeure, y compris les grèves; les conséquences de tous accidents pouvant survenir du fait de l'installation dans les lieux loués de l'eau, du gaz et de l'électricité seront à la charge du Preneur.

6°/ Jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux loués "en bon père de famille" suivant leur destination et conformément aux usages.

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble et ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun détritus, déchet, emballage plein ou vide ou marchandises, ordures ménagères ou professionnelles.

Y.M

W

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers ; notamment il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris etc. Le preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Le Preneur devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagements de la ville et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière de salubrité.

Le Preneur règlera également les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce 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 loués.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

7°/ Impôts et taxes

Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment il acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, taxes professionnelles et tous autres impôts créés ou à créer qui pourraient être légalement à sa charge et dont les propriétaires pourraient être responsables, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur, à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

Il est expressément stipulé que les impositions foncières seront supportées au prorata de la surface occupée par le preneur. Elles seront facturées par le Bailleur au Preneur qui devra en effectuer le remboursement audit bailleur, dans un délai de quinze jours, à première demande de celui-ci et sur présentation de l'avis des taxes foncières.

Dans le cas où pour un motif quelconque le Preneur ne paierait pas lesdits impôts et taxes, le propriétaire ou son représentant aurait le droit de résilier le présent bail sans indemnité à sa charge, et ce pour un des termes ordinaires de loyer et par simple congé signifié trois mois à l'avance.

8°/ Recours du bailleur contre le preneur

Dans tous les cas où le bailleur serait personnellement mis en cause au sujet de la propriété présentement loué et aurait de ce chef à acquitter de ses deniers, soit les frais de justice, soit les frais et honoraires d'auxiliaires de justice, soit le montant de toute condamnation pouvant être prononcée contre lui, la totalité des sommes qu'il aura déboursées lui sera remboursée par le preneur qui s'y oblige, avec le premier terme de loyer qui suivra les paiements effectués par le bailleur.

9°/ Assurances

X A. M

M

Le bailleur souscrira auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables une ou plusieurs polices pour garantir les bâtiments loués.

Le bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le preneur et ses assureurs en cas de dommages assurés subis par les bâtiments loués.

Le preneur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable une police d'assurance pour garantir le mobilier, le matériel, les marchandises, garnissant les bâtiments loués.

Le preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le bailleur en cas de dommages assurés subis par le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les bâtiments loués.

La ou les polices d'assurance souscrites par le preneur devront prévoir la couverture des événements suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- tempête, grêle, neige sur les toitures,
- fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- dégâts des eaux,
- acte de vandalismes et attentats,
- catastrophes naturelles.

Le preneur produira, à première demande du bailleur, une attestation d'assurance.

Il remboursera au bailleur les surprimes que ce dernier pourrait avoir à acquitter sur sa propre assurance, au titre de l'activité exercée par le Preneur dans les lieux présentement loués.

En aucun cas, le bailleur ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux loués.

10°/ Droit de visite - Remise des clés

En cours de bail, le Preneur devra laisser au Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le Bailleur, en dehors des cas urgents, de prévenir le Preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, aux heures qui seront convenues, pendant les trois mois qui précèderaient la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le Bailleur apposer, sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du Bailleur ou de son représentant.

Y.M.

MS

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqués ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur, le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Dans le cas où, par le fait du Preneur, le Bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison au locataire nouveau ou les occuper lui-même, il aurait droit, si telle était son intention, à une indemnité égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque et notamment du manque à gagner sur la valeur locative.

11° Destruction – Expropriation

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre. En cas de destruction partielle de l'immeuble, le présent bail pourra être résilié, à la demande du preneur et, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, également par le bailleur. Dans l'un ou l'autre cas, il ne pourra être dû aucune indemnité de part ni d'autre, mais cela sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

Dans les cas de destruction ou d'expropriation ci-dessus prévus, si par erreur, une quittante de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail n'ait pas été résilié et se serait ainsi trouvé renouvelé par tacite reconduction.

12/ Tolérances

Toutes tolérances, au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications, ni suppressions de ces conditions et usages, et ne pourront être réputées comme un droit acquis dont pourrait se prévaloir le Preneur.

En outre, pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

CESSION - SOUS-LOCATION

1° Cession

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement, à charge en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire de tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail, sauf accord exprès et par écrit consenti préalablement par le bailleur.

Y. H

M

Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur et un exemplaire original enregistré portant la signature manuscrite des parties, de chaque cession, devra être remis au Bailleur sans frais de déplacement pour lui, dans le mois de la signature, le tout à peine d'inopposabilité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.

2°/ Sous-location

Le preneur ne pourra en aucun cas, sous-louer les locaux en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit sauf accord exprès et par écrit du bailleur. S'il venait à mettre son fonds de commerce en gérance-libre ou gérance salariée, le bailleur devrait autoriser en intervenant à l'acte, la sous-location des lieux au locataire gérant.

Cependant, il pourrait refuser cette autorisation si la sous-location n'était pas l'accessoire du contrat de location-gérance.

3°/ Changement d'état du Preneur

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1. Il est précisé que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux loués le commerce ci-dessus désigné, n'entraîne aucune restriction au droit du Bailleur, que celui-ci se réserve expressément, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, à qui bon lui semblera. Toutefois le bailleur s'interdit de louer une autre boutique de la galerie commerciale pour l'exercice d'un commerce identique à celui du Preneur.
2. Le Bailleur s'oblige à livrer les lieux clos et couverts selon l'usage, le Preneur devant tenir lesdits lieux en bon état d'entretien comme indiqué ci-dessus. Le Preneur reconnaît les obligations mises à sa charge, notamment celles relatives à ses obligations de gardien de la chose louée.
3. Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent, décline toutes responsabilités dans les cas suivants :
 - a) en cas de vols, cambriolages, ou tous autres actes délictueux, faits et gestes des tiers et généralement des troubles apportés par des tiers par voie de fait, y compris émeutes et mouvements populaires.
 - b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, de tous services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées,

X.M

M

soit de tous autres cas de force majeure, tous droits du Preneur étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui aurait fait exécuter les travaux ou aurait provoqué l'interruption des services.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées ou tous autres moyens.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits 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 dégagée.

LOYER

Le loyer du bail renouvelé est fixé à un montant annuel de SIX MILLE (6.000) euros hors taxes que le preneur s'oblige à payer aux mains du bailleur ou de son mandataire, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois, soit pour chaque terme la somme de CINQ CENTS (500) euros hors taxes.

Les parties conviennent que le montant annuel de loyer de SIX MILLE (6.000) euros hors taxes est un loyer minimum, l'application de l'indice du coût de la construction pour le calcul du loyer révisé annuellement ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer à un montant annuel inférieur à SIX MILLE (6.000) euros hors taxes.

De convention expresse entre les parties, le loyer du bail est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus fixé s'entendant hors taxes. En conséquence, le bailleur devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement de ce bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au preneur, en sus du loyer ci-dessus fixé.

A chaque échéance mensuelle, le Preneur règlera en même temps que le loyer principal, une provision pour charges sur les parties communes (éclairage, entretien chauffage du mail du centre commercial,...etc.), évaluée à 10% du loyer mensuel hors taxes, la régularisation intervenant au début de l'année suivante.

Le calcul de la quote-part de taxe foncière à payer par le preneur sera facturée en fonction du nombre de m² du local loué (réserves comprises) par rapport à la surface totale bâtiment du site de l'INTERMARCHE de BERNAY.

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

REVISION DU LOYER

Le loyer du présent bail est affecté d'une clause d'échelle mobile. Il sera révisé chaque année au 1^{er} juin selon une indexation en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice « coût de la construction » tel qu'il est publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. ou de tout autre indice qui pourrait lui être ultérieurement substitué.

X.17

W

Les parties conviennent que le montant annuel de loyer de SIX MILLE (6.000) euros hors taxes est un loyer minimum, l'application de l'indice du coût de la construction pour le calcul du loyer révisé annuellement ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer à un montant annuel inférieur à SIX MILLE (6.000) euros hors taxes.

La valeur de l'indice de référence sera celle de l'avant dernier trimestre civil précédant celui de l'entrée en jouissance, soit celui du 2^{ème} trimestre 2010.

Au 1^{er} octobre de chaque année, la révision du loyer est automatique, et le loyer est dû à son nouveau taux dès cette date. La valeur de l'indice de révision sera celle de l'avant dernier trimestre civil précédant la date de révision. Le décalage de deux trimestres ci-dessus prévu est conventionnellement accepté compte tenu du fait que la parution de l'indice s'effectue avec quelques mois de retard par rapport au mois auquel il s'applique.

Si, nonobstant cette précaution, l'indice contractuel de révision n'était pas publié à la date anniversaire de révision, la révision automatique interviendrait cependant. Elle serait calculée, à titre provisionnel, sur le dernier indice publié et rétroactivement réajusté et ce, à compter de la date de révision.

En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer prévu au présent bail, dans les conditions des articles 27 et 28 du décret du 30 septembre 1953. La révision légale, conventionnelle ou judiciaire, se substituerait provisoirement à la clause d'échelle mobile, cette dernière reprendrait cours pour les années suivantes, les variations des indices devant alors jouer sur le prix du loyer fixé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire, en application de la révision légale.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires et, un mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à siège social ci-après élu, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et quinze jours après une sommation d'exécuter faite par acte extra-judiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié si bon semble au Bailleur, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire le Preneur devrait quitter les lieux loués sans terme ni délai. S'il refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens, exécutoire, nonobstant appel ou opposition.

DEPOT DE GARANTIE

X.17

MS

Le preneur versera au bailleur un dépôt de garantie égal à un mois de loyer hors taxes au jour de l'entrée en jouissance.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article 24 du décret du 30 septembre 1953, le montant du dépôt de garantie majoré de tous loyers éventuellement payés d'avance ne produiront pas d'intérêt sauf pour leur fraction excédant deux termes de loyer.

Dans cette hypothèse, les sommes excédentaires porteront intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France.

Dans le cas de résiliation du bail, comme il est dit ci-dessus, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur, à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion que le loyer lui-même, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à un mois de loyer. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution du loyer, le bailleur restituera au preneur, la somme en excédent.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le Preneur du présent bail, constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

Notamment en cas de décès du preneur, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CLAUDE PÉNALE

En cas de non paiement partiel ou total d'un terme de loyer à son échéance ou de toute somme due au titre des charges contractuelles, le montant des sommes impayées sera de plein droit majoré d'une indemnité contractuelle forfaitairement fixée à 10 % de leur montant et le total ainsi dû, portera intérêt au taux légal et le tout indépendamment des frais que le bailleur ou son mandataire serait amené à exposer pour obtenir le recouvrement desdites sommes ou pour avoir engagé la procédure de résiliation.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, codifiées à l'article L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le bailleur a transmis dès avant la signature des présentes, au preneur un état des risques naturels et technologiques. S'agissant de locaux neufs aucune déclaration de sinistre n'a jamais été établie.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

X, n

h

A la volonté des parties, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement afin de lui donner date certaine.

Le présent bail étant soumis à la T.V.A., il est, conformément à l'article 740-I du Code Général des Impôts, exonéré de tous droits proportionnels d'enregistrement.

L'enregistrement est requis au droit fixe.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

le Bailleur en son domicile sus-indiqué,
le Preneur dans les lieux loués.

Toutes significations, demandes et autres prévues par les textes régissant les baux commerciaux, ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur ou à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

LITIGES

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

FAIT A BERNAY

LE 01/10/2010

EN QUATRE EXEMPLAIRES

LE BAILLEUR
S.C.I. DE LA BONDE
Représentée par son gérant
Monsieur Laurent BOUTBIEN



LE PRENEUR
Monsieur Mohamed YAQUINE



