

BAIL COMMERCIAL

Soumis au décret n°53-960 du 30 septembre 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- M.SCHMITZ Patrick André né le 21/10/1963 à THIONVILLE de nationalité française célibataire demeurant 2 rue de la forêt 57700 NEUFCHÉF

D'UNE PART,

ET :

- La société SAS A l'ancienne située 4, Rue Emile Zola 57700 NEUFCHÉF immatriculée , représentée par Mr SOLDA Arnaud né le 10-08-1991 à demeurant 4, rue Emile Zola 57700 NEUFCHÉF

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Le présent acte sera divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :



Première partie : CONDITIONS GENERALES

Deuxième partie : CONDITIONS PARTICULIERES

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux Parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE PRELIMINAIRE - APPLICATION DU DECRET N° 53-960 DU 30 SEPTEMBRE 1953

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur, qui entend expressément et sans réserve se soumettre au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 intégré dans le nouveau Code de Commerce sous les articles L145-1 et suivants, et des textes subséquents, les droits et biens ci-après désignés.

CHAPITRE I - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Les locaux objets des présentes seront désignés à l'article 33 des Conditions Particulières. L'ensemble des locaux sus désignés sera mis à disposition du Preneur en parfait état d'achèvement et conformément aux descriptifs annexés aux présentes à la date prévisionnelle de mise à disposition des locaux mentionnés aux Conditions Particulières.

Le Bailleur déclare bénéficier de tous les droits lui permettant de soumettre les locaux désignés ci-dessous à la disposition du Preneur.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage précisé ci-après dans les Conditions Particulières, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

§ 1 - Maintien de la destination contractuelle

Pendant toute la durée du bail, le Preneur conservera aux lieux loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre de quelque nature qu'elle soit.

Il maintiendra lesdits locaux en état permanent d'exploitation effective et normale selon l'usage prévu ci-dessus.

Pour les locaux à usage industriel (activités, entrepôt), le Preneur a la faculté de faire dans les locaux tous actes de production industrielle ou artisanale et s'interdit de faire toute vente achalandée en gros ou en détail ainsi que toute vente aux enchères.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré, comme bon lui plaira et à qui bon lui plaira les autres locaux de l'immeuble, à qui que ce soit, sauf pour des activités concurrentes à celle du Preneur.

§ 2 – Indivisibilité

Les Parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 3 – DUREE

La durée du présent bail est précisée à l'article 35 des Conditions Particulières.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Huit jours au plus tard avant la date de mise à disposition des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties à une date convenue d'un commun accord. Cet état des lieux aura notamment pour objet de constater la conformité des locaux aux descriptifs annexés.

Au cas où cet état des lieux ne serait pas dressé du fait de l'une des Parties, l'autre Partie fera dresser un état des lieux par un huissier, aux frais de la partie défaillante.

CHAPITRE II – LOYER ET ACCESSOIRES

ARTICLE 5 - MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel dont le montant du est précisé à l'article 36 des Conditions Particulières.

Ce loyer ci-après mentionné s'entend net hors charges.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail dans la limite de 3 % par an à la hausse comme à la baisse proportionnellement aux variations de l'Indice National du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 4ème trimestre 1953.

Pour la première année, l'indice d'indexation fixé à l'article 37 des Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice d'indexation retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut d'accord des Parties aux présentes, elles décident d'ores et déjà de s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bobigny sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

En outre, la révision triennale légale actuellement prévue par l'article L145-38 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

ARTICLE 7 - ACCESSOIRES DU LOYER

La répartition des charges définies au présent article se fera sur présentation des factures par le bailleur, et fonction des relevés effectués sur les sous compteurs.

Ces accessoires de loyer sont majorés le cas échéant de la TVA au taux en vigueur ou de toute autre taxe qui pourrait lui être substituée.

§ 1 Réparations et charges

Le Preneur fera à ses frais les réparations mises à sa charge en vertu de l'article 1754 du Code Civil, les autres étant supportées par le Bailleur conformément aux articles 1719 et 1720 du même code.

Le paiement des charges s'effectuera sur présentation de facture dont le montant dû est précisé à l'article 36 des Conditions Particulières majorée de la TVA au taux en vigueur versée par le Preneur avec chaque terme soit directement au Bailleur soit à tout mandataire de son choix.

§ 2 - Contributions, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire ne pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 (taxe d'habitation) et 1687 (taxe professionnelle) du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque et qui sont en vigueur au moment de la signature du bail.

Le Preneur devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le Preneur remboursera exclusivement au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués :

- la cote part de la taxe foncière ;
- la cote part taxe de balayage ;
- la cote part taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

Le Preneur ne supportera pas le paiement de la taxe foncière si cette dernière est due par suite de la défaillance du Bailleur à solliciter toute exonération à laquelle il aurait pu prétendre.

ARTICLE 8 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires mensuellement et d'avance au plus tard le 10 de chaque mois.

ARTICLE 9 - DEPÔT DE GARANTIE

Les Parties conviennent qu'un dépôt de garantie sera dû au titre des présentes. Ce dépôt de garantie sera d'un montant de 1500 € (Mille cinq cent Euros). A défaut de paiement du dit dépôt dans un délai de un mois suivant la signature des présentes, le bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur.

ARTICLE 10 - FRAIS DE RECouvreMENT

En cas de non-paiement à échéance du loyer non contesté due par le Preneur en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglé dans les délais impartis et après une mise en demeure d'une durée de 30 jours restée infructueuse, le Bailleur percevra de plein droit des pénalités de retard.

Ces pénalités seront calculées au taux de l'intérêt légal augmenté de 1,5 % par mois à compter de l'échéance du loyer.

CHAPITRE III – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles ci-après énoncées, que le Preneur s'oblige à observer.

Toute modification ou tout avenant au présent bail ne sera valable que si fait par écrit et portant la signature des Parties.

ARTICLE 11 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

§ 1 – Réparations

Conformément à l'article 1719, 2° du Code Civil, le Bailleur est tenu d'entretenir les locaux loués en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué par le Preneur et devra procéder pendant toute la durée du bail aux réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives. En application de l'article 1724 du Code Civil, si ces réparations sont urgentes et ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, les travaux supportés par le Preneur pendant plus de 40 jours devront donner lieu à une diminution du loyer qui sera décidée d'un commun accord entre les Parties.

Les ravalements de quelque nature qu'ils soient (qu'ils résultent ou non d'une injonction administrative) seront à la charge exclusive du Bailleur.

Le Preneur jouira desdits lieux en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations, et effectuera en outre pendant toute la durée du présent bail, et à ses frais, toutes réparations locatives qui seraient nécessaires conformément à l'article 1754 du Code Civil, à l'exclusion de toutes réparations dues à des malfaçons, des vices de construction, à la vétusté, la force majeure, au cas fortuit ou toute autre réparation à la charge du Bailleur conformément à l'article 606 du Code Civil. Le Preneur devra effectuer lesdits entretiens et réparations au fur et à mesure qu'ils seront nécessaires.

Les travaux effectués par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.



AS

Pour la parfaite exécution de cette clause, le Bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux aux heures d'ouverture des bureaux, après en avoir averti le Preneur au moins 48 heures à l'avance par écrit ; il pourra ensuite faire connaître par écrit au Preneur les réparations à effectuer ; en cas d'inaction de celui-ci pendant un délai de trente (30) jours à compter de cette notification, le Bailleur pourra faire effectuer les réparations à ses lieux et place, et aux frais du Preneur lorsque la non réalisation de ces réparations compromet la solidité de l'immeuble.

§ 2 - Autorisation et travaux prescrits par l'Administration

Sous réserve de l'application de l'article 7.1, le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de la mise en conformité des locaux au regard de toutes les réglementations administratives et de police particulières applicables au regard de l'activité qui y sera exercée avec le concours du bailleur si celui-ci s'avère nécessaire. Il se chargera également d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués avec le concours du bailleur si celui-ci s'avère nécessaire. Les autres autorisations administratives seront à la charge du Bailleur.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objets du présent bail du fait de l'activité du Preneur, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige à l'exception des ravalements suite à une injonction administrative.

Pendant toute la durée du présent bail ; en dehors des mises en conformités relatives à l'activité du Preneur telles que précisées ci-dessus, le Preneur ne sera pas tenu d'effectuer les opérations de mise en conformité à toute législation, réglementation administratives et de police d'autre nature. Lesdites opérations seront à la charge financière du Bailleur et menées sous sa responsabilité.

Ces travaux quelle qu'en soit la nature devront, à peine de résiliation, être exécutés dans les conditions prévues à l'article 13 des présentes.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la Partie expropriante.

Conformément à l'article 606 du Code Civil et à l'article 11 § 1 ci-dessus, le Bailleur prendra à sa charge tous les frais de ravalement, y compris ceux prescrits par l'Administration.

§ 3 - Respect des règlements de l'immeuble

Le Preneur respectera le cas échéant les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe, dans la mesure où lesdits documents lui auront été remis par le Bailleur avant la signature du présent bail.

Sous réserve de ce qui précède, le Preneur déclare qu'il respectera les règlements s'appliquant à l'immeuble, notamment ceux concernant ses conditions d'accès (horaires, jours de fermeture).

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, à l'exclusion des matières utilisées dans le cadre de l'activité du Preneur.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à installer de manière permanente une poubelle à déchets logistiques/emballages à proximité immédiate de la zone de stockage.

§ 4 - Troubles de voisinage

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et assumera toute responsabilité lui incombant.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des troubles pour la réception des ondes chez les voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

§ 5 – Amiante

Les locaux objets du présent bail sont soumis à l'obligation de diagnostic amiante annexé au présent bail.

§ 6 – Parkings et Aires de circulation

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation.

Il utilisera ses emplacements pour les livraisons et ne pourra en aucun cas stationner, seul l'arrêt étant autorisé. Il se soumet également à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt d'objets etc...), et devra en permanence les maintenir en bon état de sécurité et de propreté.

Il sera formellement interdit à la clientèle de stationner, seront autorisés les arrêts le temps du service. Il est également interdit au preneur de stationner de circuler ou de marquer l'arrêt sur la servitude desservant l'arrière du bâtiment.

§ 7 – Plan de Prévention des Risques Technologiques – Plan de Prévention des Risques Naturels visibles »

Handwritten signature and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Au cas où les locaux objet du présent bail sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques prévisibles prescrit ou encore dans une zone de sismicité définie par décret du conseil d'Etat, en application de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, sera annexé au présent bail l'état des risques naturels prévisibles, technologiques ou sismiques relatif à la zone.

En outre, le Bailleur étant tenu d'informer par écrit le Preneur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des précédentes dispositions, il est ici annexé, le cas échéant une liste de ces sinistres.

ARTICLE 12 - GARNISSEMENT DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles, matériels, et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges du présent bail.

ARTICLE 13 - AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

§1 - Travaux à l'initiative du Preneur

Avant l'entrée dans les lieux comme pendant le cours du bail, le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à 350 kg/m² sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits lieux, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, accord qui ne devra pas être refusé sans juste motif.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués conformément aux normes en vigueur et, lorsque la nature des travaux le justifie, sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etude Technique agréé par le Bailleur et dont les honoraires, qui devront être conformes au marché, seront supportés par le Preneur. Le Bailleur dispense néanmoins le Preneur d'avoir recours à un Architecte ou Bureau d'études technique agréé par le Bailleur pour les travaux relatifs à l'installation de système de détection incendie, intrusion, contrôle d'accès, et informatiques ou télécom.

Par dérogation au paragraphe précédent, il est convenu entre les Parties qu'à défaut de réponse par écrit du Bailleur dans le délai de 15 jours calendaires suivants la réception de la demande écrite faite par le Preneur, l'acceptation du Bailleur à la demande du Preneur sera présumée de manière irrévocable.

Le Preneur aura la faculté d'installer à ses frais et sans autorisation préalable du Bailleur dans les locaux loués objets du présent bail, ses équipements et en cas de besoin, d'apporter des modifications moindres que celles citées ci-dessus précédemment, comme par exemple, l'installation de cloison mobile, ou l'aménagement des équipements.

§ 2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra souffrir, pendant la durée du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et autres qui seraient strictement nécessaires à la conservation de l'immeuble ou des locaux loués, sous réserve que lesdits travaux ne privent pas le Preneur d'exercer son activité dans les locaux et sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiterait la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient les propres aménagements du Preneur et notamment la pose et la dépose des coffrages seront supportés par le Bailleur.

§ 3 - Travaux à l'initiative de tiers

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés dans l'immeuble ou sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation sous réserve de ne pas être empêché d'exercer son activité.

ARTICLE 14 - CLAUSE D'ACCESSION IMMOBILIERE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur et ayant la qualité d'immeuble par destination, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, en fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur et à ses frais la remise en l'état initial des locaux en ce qui concerne les travaux auxquels il se serait opposés et à l'exclusion des installations de détection incendie, intrusion, contrôle d'accès, et informatiques ou Télécom y compris le câblage .

ARTICLE 15 - ENSEIGNE, ANTENNE ET PARABOLE

Le Preneur est autorisé à apposer enseignes, plaques, logos, autocollants, stores (non fixés sur la façade), volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, toute installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble dans les parties privatives et communes conformes aux modèles et aux dimensions préalablement agréés par le Bailleur.

Le Preneur sera en tout état de cause tenu en fin de bail de procéder à la dépose.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

§ 1 - Travaux d'entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, les réparations locatives mises à sa charge en vertu de l'article 1754 du Code Civil et les travaux d'entretien et, de nettoyage dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, sauf lorsqu'ils sont dus à des cas de malfaçons, vices de construction, vétusté, force majeure, cas fortuit.

Le Preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance de son fait. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir dès qu'il en a connaissance le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués.

§ 2 - Contrats d'entretien

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'immeuble, le Preneur s'engage à souscrire et à renouveler tous contrats d'entretien.

Il est spécifié que le bac à graisse doit être nettoyé au moins une fois par mois.

Le ramonage de la cheminée doit être effectué au moins deux fois par an.

§ 3 - Défaut d'exécution des travaux d'entretien

A défaut d'exécution de tous travaux incombant au Preneur en fin de bail, et après mise en demeure restée infructueuse pendant trente jours ouvrés, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, lorsque la non réalisation de ces travaux compromet la solidité de l'immeuble. Dans tous les cas le Bailleur devra adresser au Preneur une notification indiquant les travaux qu'il envisage d'effectuer ainsi que les devis dans un délai de soixante (60) jours calendaires avant les travaux.

En cas de désaccord avec les devis du Bailleur, le Preneur adressera dans un délai de trente (30) jours ses propres devis.

En cas de désaccord persistant entre les Parties, le montant définitif des travaux sera fixé par un expert désigné d'un commun accord, ou à défaut sur requête de la Partie la plus diligente, par le Président du tribunal de grande instance de Paris statuant en référé.

A défaut de souscription des contrats d'entretien ci-dessus indiqués dans les six mois de la prise d'effet du bail, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur, lorsque la non souscription de ces contrats compromet la solidité de l'immeuble.

ARTICLE 17 - VISITE DES LIEUX

§1 - Visite pendant le cours du bail

Le Preneur laissera le Bailleur pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile et sous réserve d'en être informé au moins deux jours ouvrés à l'avance et par écrit.

Les visites effectuées par le Bailleur auront lieu entre 9h-12h et 14h-17h les jours ouvrés.

Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires en autorisant les ouvriers ayant à effectuer ces travaux à pénétrer dans les lieux loués sous réserve d'en être informé au moins deux jours ouvrés à l'avance et par écrit.

§ 2 - Visite pendant la période de préavis

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur, son représentant, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail pendant la période de préavis, et sous réserve d'en être informé au moins deux jours ouvrés à l'avance et par écrit.

Les visites effectuées par le Bailleur auront lieu entre 9h-12h et 14h-17h les jours ouvrés.

Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur. L'apposition de tels écriteaux ou d'affiches devra conserver un caractère discret, être conforme à la politique de communication du Preneur et ne pas entraver la jouissance paisible des locaux.

§ 3 Visite en cas de vente de l'immeuble ou du local loué

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'immeuble ou du local loué et sous réserve d'en être informé au moins deux jours ouvrés à l'avance et par écrit.

Les visites effectuées par le Bailleur auront lieu entre 9h-12h et 14h-17h les jours ouvrés.

Si besoin est, le Bailleur pourra apposer à tout endroit de son choix, écriteaux, affiches, annonces, etc destinés à permettre la recherche de l'acquéreur. L'apposition de tels écriteaux ou d'affiches devra conserver un caractère discret, être conforme à la politique de communication du Preneur et ne pas entraver la jouissance paisible des locaux.

ARTICLE 18 - MODIFICATION JURIDIQUE

Le Preneur s'engage à signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil toute fusion ou apport partiel d'actif.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LOCAUX

§ 1 – Pré état des lieux – Etat des lieux

Les Parties conviennent d'effectuer un pré état des lieux trois mois avant la date d'expiration du bail et détermineront ensemble les travaux à effectuer par le Preneur dans le cadre de la mise en conformité des locaux par rapport à l'état des lieux d'entrée dans les locaux.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, restituer les lieux loués dans un état conforme à celui constaté lors de l'entrée dans les lieux loués.

Dans tous les cas, il sera procédé à un état des lieux de sortie contradictoire.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties se tiendra au plus tard le jour de l'expiration du bail.

§ 2 - Travaux de réparation et de remise en état des lieux par rapport à l'état des lieux d'entrée

Si des réparations ou des travaux de remise en état s'avéraient nécessaires au-delà du terme du bail, le Preneur devra, dans les trente (30) jours ouvrés de la notification des devis, établis au choix par le Bailleur, ses représentants, un Bureau d'étude Technique ou des entreprises agréées par le Bailleur éventuellement présentes lors de l'état des lieux, donner son avis sur lesdits devis.

En cas de désaccord avec les devis du Bailleur, le Preneur adressera dans un délai de trente (30) jours ses propres devis ou estimations de coûts.

En cas de désaccord persistant entre les Parties le montant définitif des travaux sera fixé par un expert désigné d'un commun accord, ou à défaut sur requête de la Partie la plus diligente, par le Président du tribunal de grande instance de Paris statuant en référé.

ARTICLE 20 - ASSURANCES ET RECOURS

Le Bailleur devra faire assurer et maintenir assurés pour des sommes suffisantes pendant toute la durée du bail par une compagnie notoirement solvable :

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire,
- le ou les bâtiments et agencements lui appartenant en valeur de reconstruction à neuf contre les événements suivants :

Incendie, explosions, foudre, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, fumées, mur du son, chutes d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre, dégâts des eaux, gel, actes de vandalisme, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, vol, attentats, dommages électriques, catastrophes naturelles.

Le Preneur devra faire assurer et maintenir assurés pour des sommes suffisantes pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable :

- le matériel, mobilier et les marchandises lui appartenant et ceux mis à disposition par le bailleur, ainsi que tous les aménagements et installations exécutés à ses frais contre les événements suivants :

Incendie, explosions, foudre, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, fumées, mur du son, chutes d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre, dégâts des eaux, gel, actes de vandalisme, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, attentats, vol, dommages électriques, catastrophes naturelles.

- le recours des voisins et des tiers,

- sa responsabilité civile liée à l'exercice de son activité.



De plus le Preneur devra souscrire une assurance spécifique quant à l'utilisation et l'éventuelle détérioration du four à bois.

Le Preneur devra justifier, à la première demande du Bailleur ou de son représentant, de la souscription de ces garanties.

Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs.

Réciproquement, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs.

ARTICLE 21 - CESSION-LOCATION GERANCE - DOMICILIATION

Toute cession partielle ou totale du présent bail est soumise à l'accord préalable et écrit du Bailleur,

Le Bailleur devra faire connaître ses observations sous quinzaine de la notification qui lui sera faite en cas de cession.

Dans l'hypothèse d'une cession consentie au mépris de l'alinéa précédent, le présent bail pourra être résilié de plein droit par le Bailleur.

ARTICLE 22 - SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle est soumise à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

ARTICLE 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, réajustement de loyer du fait d'une révision ou d'une indexation, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté deux mois sans effet, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référé sera compétent, en cas de besoin et en l'absence de contestations au fond, pour ordonner l'expulsion du Preneur.

En cas de non respect par le Bailleur de ses obligations telles que définies au présent bail ainsi qu'en cas de non respect par lui de son obligation légale de délivrance conforme, le Preneur est en droit de résilier de plein droit le présent bail après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de un (1) mois.

En cas de non-respect de l'article 'AMIANTE' ci-dessus, le Preneur est en droit de résilier de plein droit le présent bail après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de un (1) mois.

Le Preneur pourra mettre un terme au bail dans les conditions légales, si la jouissance paisible des locaux est rendue impossible du fait de la survenance ou de la découverte d'événements entraînant un risque pour la santé ou pour toute autre cause extérieure au Preneur rendant l'occupation des locaux inacceptable.

ARTICLE 24 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LIEUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, conformément à l'article 19, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer journalier.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur.

ARTICLE 25 - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le Bailleur déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur.

ARTICLE 26 - INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

ARTICLE 27 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE TERRITORIALE

Pour tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de Thionville.

ARTICLE 28 - CONFIDENTIALITE

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur en son siège.

ARTICLE 30 - FRAIS

Handwritten signature and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Chaque Partie conserve à sa charge les frais qu'elle aura exposés au titre des présentes.

ARTICLE 31 - RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURE

Les Parties reconnaissent expressément que les signatures et paraphes apposés sur cet acte, ainsi que toutes mentions émanent bien d'eux.

Le Bailleur se réserve la faculté de déposer, à ses frais, au rang des minutes du Notaire de son choix l'acte de bail.

ARTICLE 32-DIVERS

Si, pour une raison quelconque, une clause du bail était ou devenait illégale ou était déclarée nulle, l'illégalité ou la nullité de la dite clause n'entraînerait pas l'illégalité ou la nullité des autres dispositions contractuelles, sauf si la Partie qui entend se prévaloir de cette illégalité ou nullité peut apporter la preuve que cette disposition a été la cause impulsive et déterminante de sa volonté de contracter. La disposition déclarée nulle ou illégale sera dans la mesure du possible remplacée par une disposition similaire reflétant la volonté initiale des Parties.



CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 33- DESIGNATION

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble sis 1 rue de Hayange à NEUFCHÉF (57700), ne comprennent pas la totalité de l'immeuble et se composent :

- Au rez-de-chaussée :

Une entrée individuelle, un hall d'accueil, sanitaires, un local technique, un espace cuisine

le tout représentant environ 36m² , surface indicative

Le Preneur connaît les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Le Bailleur précise que les surfaces louées telles que décrites ci-dessus ont une capacité d'accueil de :

- 10 personnes (maximum) pour la totalité des dites surfaces.

ARTICLE 34 - DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont destinés à l'**usage exclusif de restauration à emporter**.

ARTICLE 35 – DUREE

La date de mise à disposition des locaux est prévue au 01 Novembre 2024

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois années entières renouvelable tacitement qui commenceront à courir le 01 Novembre 2024, avec la faculté pour le Preneur de donner congé avec préavis de six mois.

ARTICLE 36 - MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer annuel est fixé en principal à **9360 euros net**, hors charges, hors taxes (neuf mille trois cent soixante euros), provisions pour accessoires du loyer en sus à la charge du Preneur.

Le loyer est payable mensuellement et d'avance par virement automatique au plus tard le 10 de chaque mois soit 780 € net (Sept cent quatre vingt Euros).

Le paiement des charges définies se fera sur présentation des factures par le bailleur, et fonction des relevés effectués sur les sous compteurs et seront exigibles dans un délai de huit jours après la dite présentation.

Le matériel mis à disposition par le bailleur, dont ce dernier garde la pleine propriété, définis sur la liste annexée aux présentes, doit être entretenu par le preneur et laissé en lieu et place en cas de départ du preneur pour cessation d'activité, liquidation ou pour toute cessation de bail.

En cas de détérioration ou si le matériel venait à être hors d'usage il devra être remplacé à l'identique ou par du matériel similaire en tous points au frais exclusifs du preneur.

Le four à pizza sera enlevé au frais de Mr Solda et stocké en lieu sûr avec une valeur de 8000 € en cas de détérioration.

En cas de cession de bail le four à pizza sera remis en place dans la pizzeria et remis en état de fonctionnement au frais de Mr Solda.

Le cas échéant, pour la période comprise entre la prise d'effet du bail et la fin du mois en cours, il y aura lieu à l'établissement d'un prorata de loyers payable à la date de prise d'effet du bail.

La quittance sera adressé à :

Monsieur Solda Amaud
4, Rue Emile Zola
57700 NEUFCHÉF

ARTICLE 37 - INDEXATION DU LOYER

Indice de comparaison : Demier indice paru à la date de prise d'effet du bail

ARTICLE 38 – DEFAILLANCE DU BAILLEUR – RESILIATION DU BAIL

ARTICLE 39 - COMMERCIALISATION ET HONORAIRES

Chaque Partie conservera à sa charge les frais et honoraires qu'elle aura engagés au titre des présentes.

ARTICLE 40 – ANNEXES

Les annexes ci-dessous font partie intégrante du présent contrat de bail. En cas de contradiction entre les termes du présent contrat et des annexes, les Parties conviennent que les termes du présent contrat prévaudront.

Annexe 1 :Etat des lieux

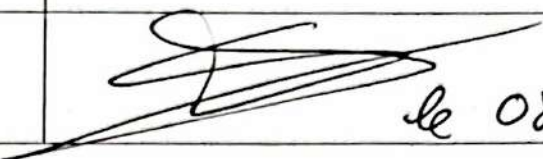
Annexe 2 : Diagnostic amiante

Annexe 3 :Liste des matériels laissé à disposition par le bailleur

Fait en deux exemplaires originaux.

A ...NEUFCHÉF.....

Le 01/11/24.....

Le Bailleur : Mr SCHMITZ Patrick	Le Preneur : Mr SOLDA Arnaud
	

le 08/11/24

