

B A I L

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La _____, Société Anonyme au capital de _____
régie par les Articles 118 à 150 de la Loi du 24 Juillet 1966, dont le siège
social est à _____, représentée
par _____, Chef du Service Juridique de ladite Société,

dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

- et _____ Société Anonyme au capital de _____, dont le
siège social est à _____, représentée
par _____

dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, la _____ fait bail et donne à loyer, en
application des dispositions du décret du 30 Septembre 1953, à la _____
-ce qui est accepté par _____, agissant es qualité- différents locaux
entièrement aménagés, à usage commercial et d'habitation dépendant d'un immeuble
sis à MERY S/OISE (Val d'Oise) -Rue de Paris n° 69- étant précisé que les locaux
commerciaux représentent les lots de copropriété n° 313 - 442 - 443 - 444 - 445 -
446 - 447 - 448 - 449 - 450 et 461 et que l'appartement représente les lots de
copropriété n° 288 et 303 -

D E S I G N A T I O N

A. Local commercial d'une superficie totale de 170,70 m2 comprenant :

- . un magasin de 97,30 m2
- . réserve
- . sas de livraison
- . cuisine
- . W.C.

- . Quai de livraison
- Dix emplacements de parking

B. Appartement de 4 pièces principales d'une superficie de 78,30 m2 situé dans
le bâtiment "O" -premier étage à droite- et comprenant :

- . entrée - séjour - loggia - cuisine - séchoir -
vide-ordure - salle de bains - dégagement -
3 chambres - une penderie - 2 placards - une cave.

Tels que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, le
preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue des
présentes.

CL



D U R E E :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 29 MAI 1984.

Toutefois, le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

C H A R G E S E T C O N D I T I O N S :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'engage à respecter, savoir :

1. Prendre les lieux en leur état actuel sans pouvoir exiger en cours du bail aucune réparation ni aucun travaux de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués.
2. Entretenir les lieux loués en bon état de réparation locatives et d'entretien et les rendre tels en fin de bail, le bailleur n'étant exclusivement tenu qu'aux grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil interprété dans son sens le plus restrictif.

En outre, le preneur aura entièrement à sa charge sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet des boutique, devanture, vitrines, boiseries, rideaux de fermeture, portes, parkings, le tout devra être maintenu constamment en état de propreté et d'entretien et les peintures extérieures devront être refaites une fois tous les trois ans.

3. Ne faire dans les locaux aucun changement, démolition, percement de murs ou de cloisons et plus généralement tout ce qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble sans avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Tous travaux autorisés devront être faits sous la surveillance du bailleur ou de toute personne qu'il mandatera pour ce faire, les honoraires étant à la charge du preneur.

Toutes modifications, changements de distribution, agencements, améliorations faits dans les lieux resteront, à l'expiration du bail, la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, sans indemnité.

4. Prévenir immédiatement le bailleur de toutes atteintes qui seraient portées à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans lesdits locaux et rendant nécessaire les travaux incombant au bailleur.
5. Souffrir sans aucune indemnité ni diminution de prix du loyer, toutes réparations ou tous travaux que le bailleur viendrait à faire exécuter dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, quelles que soient l'importance, la durée et la gêne qu'ils pourraient occasionner à condition toutefois que ces travaux soient exécutés avec célérité et sans interruption.
6. Maintenir les lieux loués constamment ouverts et utilisés ainsi que garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.
7. Veiller au bon fonctionnement de toutes les canalisations d'arrivée et d'évacuation d'eau, en assurer à ses frais le débouchage et la vidange.

CL 

.../...

8. Prendre également au moment des gelées toutes précautions utiles pour prémunir toute les canalisations ainsi que les réservoirs pouvant se trouver dans les locaux loués de toute dégradations dont la réparation serait alors à sa charge
9. Ne pouvoir, sans aucun prétexte, se servir d'appareils de chauffage à combustion lente sous peine de demeurer seul responsable de toutes les conséquences quelconques pouvant résulter de l'inobservation de la présente clause.
10. Ne faire supporter aux planchers aucun poids de nature à les surcharger ou supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.
11. N'avoir dans les lieux loués, même dans l'exercice de son activité commerciale aucune machine ni appareil bruyant, dangereux ou incommode qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins.
12. Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.
13. Ne pas encombrer ni laisser séjourner des objets quelconques dans les parties communes de l'immeuble notamment l'entrée et la cour où ne pourra stationner aucun véhicule.
14. Ne causer ni laisser causer dans les lieux loués aucun désordre, scandale ou abus de jouissance.
15. Occuper personnellement les locaux, toutes sous-locations partielles ou totales étant rigoureusement interdites.

Ne pouvoir céder son droit au présent bail qu'en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et, dans ce cas, après avoir sollicité et obtenu l'agrément expres du bailleur et en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et charges et pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

En cas de cession, un exemplaire enregistré de l'acte de cession devra être remis au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de sa signature.

16. S'assurer contre les bris de glace, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable et justifier du paiement des primes à toute réquisitions du bailleur

En outre, le bailleur ne sera en aucun cas responsable :

- a) en cas de vol, cambriolage, ou autres actes délictueux et généralement de tous troubles ou voies de fait occasionnés par des tiers,
- b) en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz et d'électricité et de tous autres services pouvant exister dans l'immeuble,
- c) en cas d'accidents pouvant survenir du fait des installations existantes dans les lieux loués,
- d) en cas d'inondations, fuites d'eau, etc ...

De façon générale, le preneur devra contracter toutes assurances de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement déchargée.

CL 

.../...

17. Acquitter exactement les contributions personnelles et mobilières, ainsi que la taxe professionnelle ou toutes autres impositions et taxes qui pourraient les augmenter ou les remplacer, satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, se conformer aux règlements et prescriptions administratives pour l'exercice de son activité.
18. Respecter, en outre, les charges et conditions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble tant en ce qui concerne la jouissance des lieux loués que les obligations envers les autres occupants de l'immeuble.
19. Ne pouvoir faire, à l'extérieur, au droit de la boutique, aucun étalage ou éventaire de marchandise, sans avoir obtenu l'autorisation du bailleur et de l'Assemblée Générale de la copropriété et en respectant scrupuleusement les conditions de celle-ci.
20. Ne pouvoir faire aucune installation de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie, sans le consentement exprès du bailleur et de l'Assemblée Générale de la Copropriété.

Dès maintenant, il est précisé que les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit en raison desdites installations.

21. Ne pouvoir mettre l'enseigne de son commerce que sur la devanture de la boutique et ne faire aucune installation d'enseignes lumineuses sans le consentement préalable et exprès du bailleur.

Ne mettre aucun écriteau sur la façade de l'immeuble.

Dans le cas où la pose d'enseigne aurait été autorisée par le bailleur, veiller à ce qu'elle soit toujours solidement maintenue. Le preneur sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

22. Laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers de son choix, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quant le bailleur le jugera à propos sans cependant que ces visites puissent être abusives.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours par des personnes munies de l'autorisation du bailleur.

Il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

Ce droit de visite existera de même en cas de mise en vente des locaux loués.

23. Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront, en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

CC 

.../...

ACTIVITES AUTORISEES :

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués d'autres activités que celle ci-après désignée :

" alimentation et approvisionnement général "

Il est en outre expressément stipulé que le preneur sera seul responsable et fera de son affaire personnelle de tous litiges ou différents pouvant l'opposer à l'un ou à l'autre des commerçants exploitant un magasin dans le centre dont dépend le local présentement loué, la responsabilité du bailleur ne pouvant, en aucun cas, être engagée ni recherchée à cette occasion.

LOYER :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 80.000 F (QUATRE VINGT MILLE FRANCS) -T.V.A. en sus- Ce loyer sera payable par quart et à trimestre d'avance aux 1er janvier - 1er avril - 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Toutefois, à titre exceptionnel, le bailleur consent au preneur les facilités de règlement suivantes :

- . à la signature des présentes, le preneur ne versera que le loyer du mois de juin 1984,
- . l'échéance du loyer du 3ème trimestre 1984 est reporté du 1er juillet 1984 au 1er août 1984

REVISION :

Le présent loyer sera révisé conformément à la législation en vigueur sur les baux commerciaux prévue au décret du 30 SEPTEMBRE 1953.

CHARGES :

En sus du loyer ci-dessus indiqué, le preneur remboursera au bailleur toutes les charges, prestations et fournitures correspondant à la quote-part des dépenses de copropriété afférentes aux lieux loués à l'exception des travaux de gros oeuvres prévus par l'ARTICLE 606 du CODE CIVIL et tels que définis au paragraphe 2 du chapitre "CHARGES ET CONDITIONS".

En outre, le preneur remboursera également au bailleur l'impôt foncier afférent aux lieux loués.

Ces charges seront acquittées en même temps que le loyer par provision trimestrielle fixée à 12.000 F (DOUZE MILLE FRANCS). Celle-ci sera réajustable chaque année pour tenir compte des dépenses et charges effectivement engagées. Un arrêté de compte de charges sera établi annuellement.

DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci verse à la signature des présentes la somme de 20.000 F (VINGT MILLE FRANCS) correspondant à trois mois de loyer. Cette somme sera réajustée lors de chaque révision triennale afin de constituer un dépôt constamment égal à trois mois de loyer.

CL 

.../...

Ce dépôt de garantie ne donnera lieu à aucun versement d'intérêt et sera restitué en fin de bail au preneur lors de la remise des clés après défalcation en premier chef du montant de tous frais et travaux qu'entraînerait la remise en état des lieux et pour le surplus éventuel de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de l'une quelconque des conditions prévues, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail et huit jours après sommation restée sans effet, ce dernier sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures et sans qu'en cas de liquidations de biens ou règlement judiciaire, les créanciers du preneur puissent à un titre quelconque prétendre à la jouissance des lieux présentement loués.

FRAIS :

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

ELECTION DE DOMICILE :

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

- le bailleur en son siège social,
- le preneur dans les lieux loués.

Fait à VILLENOY,
Le 29 MAI 1984

Lu et approuvé


Lu et approuvé
