

Bail commercial

Deux formules au choix

A Bail commercial de 9 ans

soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Rayer
la formule inutile

B Bail dérogatoire (dit "Bail précaire")

d'une durée au plus égale à 3 ans soumis aux articles L. 145-5 du code de commerce.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Personne physique : nom, prénoms, date de naissance, nationalité, profession et domicile (le cas échéant, état civil du conjoint et forme du contrat de mariage).
Personne morale : nom, forme et siège social de la société, nom, prénoms et fonction de la personne la représentant et signataire du présent contrat.

SAR NEGOCIATIS 20, rue de l'abreuvoir 76780 CROISY SUR ANDELLE

représentée par Johann Potdevin, gérant de la société

Téléphone : 06.50.45.23.55 email : negociatis@yahoo.fr

☒ propriétaire ☐ usufruitier et nu-propriétaire ☐ tuteur d'un mineur ☐ mandataire dénommé(s) **LE BAILLEUR**,

Madame Karine Magne demeurant 50, rue de l'église 76440 FONTAINE EN BRAY

pour le compte de la société en formation "LE COCON"

Téléphone : 06.17.60.00.28 email : karinemagne.afdc@gmail.com

☐ locataire ☒ représentant dûment habilité dénommé(s) **LE PRENEUR**

inscrit au ☒ Registre du Commerce et des Sociétés ☐ Répertoire des Métiers sous le N° **en cours**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	☒ commerce ☐ locaux, hangar... ☐		
SITUATION (adresse)	11, rue Thiers 76200 DIEPPE		
DÉSIGNATION des LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, et ACCESSOIRES d'usage privé	Un local commercial avec vitrine et porte d'accès donnant sur la rue Thiers, comportant une première pièce fermée par une grande porte vitrée, à la suite, une autre pièce plus grande, et au fond du local, un WC séparé avec un point d'eau. La surface totale de ce local représente environ 35 m².		
DÉPENDANCES d'usage privé	☐ garage n°... ☐ parking n°... ☐ cave n°... ☐		
PARTIES et ÉQUIPEMENTS d'usage commun	☐ espace(s) vert(s) ☐ interphone ☐ gardiennage ☐ ascenseur ☐ vide-ordures ☐		
ACCÈS AUTORISÉ(S) escalier, parking, cours, passage...	PASSAGE de VÉHICULES ☒ non autorisé ☐ autorisé : ☐ dans les parties communes ☐ dans les lieux loués tonnage et gabarit maximum		
	AUTORISATION pour enseignes, plaques ou autres	Le preneur est autorisé à faire un permis d'urbanisme pour l'installation d'une enseigne lumineuse, à faire réaliser des travaux d'installation électrique, de plomberie de peinture comme prévu sur les devis fournis et est autorisé à créer une pièce composée de deux cloisons et d'une porte d'accès à l'extérieur.	

CONDITIONS GÉNÉRALES

Pour la location d'un local commercial à usage d'activités simples ou non réglementées.

IMPORTANT

Pour un **BAIL COMMERCIAL** de 9 ans,
rayer le texte des quatre cadres **B**
des conditions générales.

IMPORTANT

Pour un **BAIL DÉROGATOIRE** d'une durée au plus égale à 3 ans,
rayer le texte des quatre cadres **A**
des conditions générales.

A BAIL COMMERCIAL de 9 ans

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

B BAIL DÉROGATOIRE d'une durée au plus égale à 3 ans

De convention expresse, il est convenu entre les parties, que le présent bail n'est pas soumis au champ d'application des articles L. 145-5 et suivants du code de commerce.

DÉSIGNATION - ÉTAT DES LIEUX - La désignation des lieux loués est indiquée à la première page du présent contrat.

Le preneur les accepte tels qu'ils existent dans leur état actuel, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître.

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni réduction de loyer. L'établissement d'un état des lieux doit être fait de manière contradictoire par les deux parties au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution. À défaut d'état des lieux amiable, il doit être établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. L'état des lieux doit être joint ou annexé au contrat de bail.

À défaut d'état des lieux, le locataire n'est pas présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives.

A BAIL COMMERCIAL de 9 ans

DURÉE DU CONTRAT - Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années qui commenceront à courir à compter de la date fixée sur les conditions particulières page 8, avec faculté pour le preneur de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur par lettre recommandée accusée de réception ou par exploit d'huissier signifié six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours.

Conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce, le refus de renouvellement ou le congé délivré par le bailleur doit être signifié par un acte extrajudiciaire. Il en est de même pour toute mise en demeure.

B BAIL DÉROGATOIRE d'une durée au plus égale à 3 ans

DURÉE DU CONTRAT - Conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce, la durée totale du bail (ou des baux dérogatoires successifs consentis par le bailleur) ne peut être supérieure à trois ans. À l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux. Le présent contrat de location, non soumis aux statuts des baux commerciaux, a une durée limitée et fixée dans les conditions particulières page 8. De convention expresse, cette durée ne sera pas reconduite et le bail expirera à la date d'échéance des présentes. Après trois ans, avec l'accord express et écrit du bailleur, la présente location pourrait être reconduite. Dans ce cas, le bail renouvelé se poursuivra et sera soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

DESTINATION - Pour le cas où les lieux loués ne seraient pas affectés à l'exploitation de tous commerces, le preneur ne pourra pas faire, même temporairement, un autre usage que celui prévu dans les conditions particulières à l'exclusion de toute autre utilisation. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-47 du code de commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires, sous réserve de demander l'autorisation au bailleur et de se conformer à la procédure et aux conditions imposées par ces textes.

Le lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour tout leur ensemble.

Le preneur ne pourra exiger aucune exclusivité de son activité, ni réciprocité de la part du bailleur vis-à-vis d'autres locations dans le même immeuble. Dans le cas où les lieux loués seraient affectés à l'exploitation de tous commerces, le preneur s'interdit absolument toute activité dangereuse, bruyante ou malodoreuse, sauf accord mentionné dans les conditions particulières ou accord préalable et écrit du bailleur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

I. - Occupation - Jouissance

- 1.- D'exploiter personnellement son fonds de commerce de façon continue et de tenir les lieux loués constamment ouverts conformément aux usages de sa profession et garnis de matériel, d'objets mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

II. - Entretien - Travaux - Réparations

- 2.- De prendre à sa charge les réparations locatives et toutes réparations quelconques d'entretien, et notamment faire entretenir, réparer et remplacer, si nécessaire, tout ce qui concerne les installations, éléments et équipements à son usage personnel, ainsi que les fermetures, clôtures, portes, fenêtres, volets, glaces, vitres, carrelage, parquets, revêtements du sol et des murs, peintures, tapisseries, boiseries afin de maintenir l'ensemble des lieux loués en bon état, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil.
Le preneur s'oblige à souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour l'entretien annuel des équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage...) à justifier dès la demande du bailleur.
- 3.- De supporter, à ses frais, toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui s'avèreraient nécessaires, dans les lieux loués et dans d'autres parties de l'immeuble, soit par défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, de son personnel, de ses visiteurs ou de toutes causes également de son fait.
- 4.- D'aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de sa carence ou de son retard de déclaration.
- 5.- De souffrir, quelque gêne qu'elles lui causeraient, les réparations, reconstructions, surélévations, l'accessibilité aux handicapés et travaux quelconques que le bailleur fera exécuter dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors que cette dernière excéderait quarante jours.
- 6.- De déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, décors, tentures ainsi que toutes installations qu'il aurait faites pour permettre la recherche et la réparation des fuites, fissures, infiltrations de toute nature ainsi que la dépose des enseignes et autres agencements pour effectuer le ravalement de la façade.

KM 50 EM

III.- Transformations, améliorations et autres

- 7.- De ne faire aucune démolition, construction, percement de mur, changement de distribution, cloisonnement ni travaux ou aménagement dans les lieux loués si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.
Tous embellissements, améliorations et autres réalisés par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du bail, la propriété du bailleur sans aucune indemnité de sa part. Néanmoins, le bailleur pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, à tout moment, aux frais du preneur, lorsque les transformations sont réalisées à son insu ou lorsqu'elles mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 8.- De supporter à ses frais les modifications d'arrivée, branchement, remplacement de compteurs ou d'installations intérieures exigées éventuellement par les Sociétés de distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage.
- 9.- De ne pouvoir exiger aucune réparation ou réfection des conduits de fumée, de ventilation ou autres si lesdits conduits ne sont pas conformes aux normes en vigueur. Néanmoins le preneur pourra faire réaliser, à ses frais, tous les travaux de réparation, de réfection et les travaux annexes nécessaires pour utiliser ou mettre en conformité lesdits conduits ou pour les condamner, s'ils s'avéraient inutilisables, avec l'accord écrit du bailleur et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur.
- 10.- De souffrir la dépose définitive des volets et des persiennes.

IV.- Règlement de l'immeuble

- 11.- De respecter tout règlement de jouissance ou de copropriété de l'immeuble, s'il en existe, et de se conformer à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires, et plus précisément :
 - de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait, ses visiteurs, ses employés ou autres ;
 - de faire tous abonnements auprès des compagnies de services pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou autres et d'assumer et acquitter tous les frais (branchement, location, consommation ...) afin que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché ;
 - de se brancher sur les installations d'antennes de radiotélévision, si elles existent en supportant les frais de branchement et d'entretien ;
 - de faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à son usage, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs ; de les faire ramoner également en fin de jouissance, même si lesdits conduits n'ont pas été utilisés ;
 - d'entretenir régulièrement en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués ;
 - de prendre toutes précautions contre le gel ;
 - de faire nettoyer les chenaux et gouttières ;
 - de tenir les lieux loués inaccessibles aux rongeurs et aux insectes rampants.

V.- Responsabilités et recours

- 12.- De faire assurer et maintenir assurés les lieux loués auprès d'une Compagnie notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre :
 - tous les risques de responsabilité notamment à l'égard du propriétaire (*risques locatifs et perte de loyers*), à l'égard des voisins et des tiers et ceux du fait de son activité ;
 - tous les dommages, quelle qu'en soit la cause, causés à son mobilier, au matériel, marchandises, glaces, vitrines (*ainsi que le déplacement et remplacement desdits*), aménagements et embellissements (*en cas d'incendie, d'explosion, vol, foudre, dégâts des eaux, bris de glaces... avec extension de garantie à la responsabilité civile dégâts des eaux à l'égard des tiers et renonciation à tous recours en responsabilité contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, notamment (refoulement d'égoûts, humidité).*
- 13.- De remettre au bailleur une attestation d'assurance de son assureur et justifier à toute réquisition de celui-ci du paiement des primes ou cotisations.
- 14.- De supporter ou rembourser toutes surprimes réclamées au bailleur du fait de la nature du matériel, des marchandises, de l'équipement et de l'exercice de sa profession qui provoqueraient une aggravation du risque.
- 15.- D'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation des lieux loués, même s'il n'y a aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect subi par le bailleur, notamment pour défaut de déclaration en temps utile à sa compagnie d'assurance, aggravation du sinistre...
- 16.- D'affecter, de convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.
- 17.- De ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer et de renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur :
 - en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou ses dépendances, le preneur s'obligeant à faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux loués ;
 - en cas d'interruptions ou d'irrégularités plus ou moins prolongée dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou de tout autre service notamment en cas de panne d'ascenseur, d'interphone, même si ces inconvénients interviennent sans que le preneur en soit avisé.

VI.- Impôts - Taxes - Réglementation

- 18.- D'acquitter régulièrement et notamment à l'expiration des présentes et avant tout déménagement, ses taxes, contributions et impôts lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.
- 19.- De se conformer aux prescriptions, règlements, ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et toutes autres prescriptions se rapportant à son activité, de façon que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.
- 20.- D'effectuer, à ses frais, tous travaux de mise en conformité en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits en se conformant aux prescriptions, normes, règlements et ordonnances en vigueur relatifs à son activité de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

VII- Relations avec les tiers

- 21.- De faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants de l'immeuble, les voisins et tiers, pour toutes causes imputables au preneur notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, introduction d'animaux nuisibles ou autres.
- 22.- De rembourser sans délai au bailleur toutes sommes que ce dernier aurait à payer du fait du preneur.
- 23.- De faire son affaire personnelle de tous dégâts et troubles de jouissance causés aux lieux loués par d'autres occupants de l'immeuble, des voisins ou des tiers et de se pourvoir directement contre leurs auteurs sans que le bailleur puisse être recherché ou inquiété.

VIII. - Visite des lieux

- 24.- De donner accès dans les lieux loués au bailleur, ou à toutes personnes qu'il délèguera, aussi souvent qu'il sera nécessaire pour juger de leur état, ou effectuer tous travaux nécessaires à l'immeuble.
- 25.- De laisser visiter les lieux loués, trois mois avant la fin du bail, tous les jours non fériés de neuf heures à onze heures et de quinze heures à dix sept heures par toute personne autorisée par le bailleur et d'accepter d'apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Les mêmes droits existeront en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

E 07

JP

KT

IX. - Interdictions

- 26.- Le preneur s'interdit formellement :
- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
 - de faire placer des stores, plaques, enseignes ou autres en façade ou sur les murs extérieurs des lieux loués sans l'accord préalable et écrit du bailleur ;
 - d'exposer aucun objet aux fenêtres, balcons, portes, murs extérieurs ou autres de l'immeuble qui puissent présenter un danger pour les autres occupants ou occasionner une gêne ou nuire à l'aspect esthétique de l'immeuble ;
 - d'entreposer de véhicules, vélo, voiture d'enfant ou autres à aucune heure du jour et de la nuit dans la cour, les couloirs, paliers, porche et voûte d'entrée sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur ;
 - d'installer tout appareil bruyant ou occasionnant des trépidations et à supprimer sans délai ceux déjà installés si leur fonctionnement était source de réclamations justifiées des locataires, voisins ou tiers ;
 - de faire supporter aux planchers un poids supérieur à leur résistance normale ;
 - de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs (en cas de non respect de cette clause, le preneur sera pleinement responsable de tout sinistre et conséquences) ;
 - de faire tout bruit ou toute sonorisation après vingt deux heures, même avec une autorisation municipale ou de police ;
 - de faire usage de tout accès (escalier, parking, cour, passage privé ou autres) dans les parties communes non comprises à la première page du présent bail ;
 - de dépasser, dans le cas où le bailleur autorise le passage de véhicules dans l'une ou l'autre des parties de l'immeuble, le tonnage et le gabarit maximum fixés à la première page du présent bail ;
 - de faire aucune vente publique même par autorité de justice.

X- Destruction des lieux loués

- 27.- Le bailleur pourra résilier de plein droit le présent bail, sans indemnité, si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de sa volonté.
En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

TOLÉRANCES - Il est formellement convenu que toutes les tolérances relatives à l'application des clauses et conditions du présent bail, ne pourront jamais, quelles qu'en aient pu être la durée et la fréquence, être considérées comme une modification ou suppression de celles-ci ni génératrices d'un quelconque droit. Le bailleur se réservant le droit d'y mettre fin à tout moment.

A BAIL COMMERCIAL de 9 ans

SOUS-LOCATION - CESSION - Le preneur s'interdit :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de sous-louer en tout ou en partie ;
- de mettre son fonds de commerce en location-gérance ;
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Dans ce cas, le preneur devra appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des présentes.

En outre, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les cessionnaires successifs pendant toute la durée du bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait si le preneur doit au bailleur des loyers, charges, accessoires ou toute somme quelconque.

B BAIL DÉROGATOIRE d'une durée au plus égale à 3 ans

SOUS-LOCATION - CESSION - Le preneur s'interdit :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de sous-louer en tout ou en partie ;
- de mettre son fonds de commerce en location-gérance ;
- de céder son droit au présent bail.

INVENTAIRES DES CHARGES - Un inventaire précise les catégories de charges liées à ce bail et leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Un état récapitulatif annuel doit être remis au preneur. Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application et précise les charges qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputées au locataire.

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges qui comprendront :

- les taxes locatives : *redevance d'enlèvement des ordures ménagères, taxes et contributions ou, selon l'option choisie, taxe sur la valeur ajoutée, taxes et autres à créer à la charge du preneur ;*
 - les prestations et fournitures individuelles y compris les frais d'exploitation, de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de remplacement ; *abonnements, redevances et consommation d'eau chaude et froide, chauffage, éclairage, minuterie, téléphone : dépenses relatives au matériel et aux installations individuelles ;*
 - les prestations et fournitures collectives y compris les frais d'exploitation, de fonctionnement et d'entretien : *ascenseurs et monte-charges, interphones, frais d'électricité et de chauffage ; dépenses relatives aux installations et aux éléments communs, aux espaces extérieurs et aux équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;*
 - les salaires, charges sociales ou fiscales comprises, du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des déchets.
- Les charges sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et seront payables par provision en même temps et au même terme que le loyer. Cette provision sera fixée chaque année en fonction des charges de l'année précédente ou en fonction d'un budget prévisionnel. Elles feront l'objet d'une régularisation annuelle établie par le bailleur et communiquée au preneur. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du preneur. De plus, le preneur remboursera sans délai au bailleur toutes sommes quelconques que ce dernier aurait à payer du fait du preneur.

Le bailleur s'oblige : à adresser un état récapitulatif des charges annuelles au plus tard le 30 septembre de l'année suivante ; à remettre un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ; à communiquer, dans les deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois dernières années précédentes en précisant leur coût.

JP

EM KT

LOYER - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer, hors taxes, dont le terme, le montant, le mode et le lieu de règlement sont indiqués dans les conditions particulières page 8 ci-après. Le loyer réglé par chèque ne sera considéré comme payé qu'après son encaissement et ce, malgré la remise d'une quittance. Sur demande du preneur, le bailleur est tenu de délivrer quittance des loyers payés. Toute somme due à titre de loyer, charges et accessoires en vertu du présent bail, non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à compter de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt fixé conventionnellement à dix pour cent par mois de retard jusqu'à complet paiement.

A BAIL COMMERCIAL de 9 ans

RÉVISION DU LOYER - Le loyer sera révisé automatiquement et conventionnellement à chaque date anniversaire du présent contrat, par l'application de la variation de l'indice retenu et indiqué dans les conditions particulières. L'indice initial retenu est celui publié par l'I.N.S.E.E. en dernier lieu à la signature des présentes. Si la publication de cet indice devrait cesser, il serait fait application de l'indice en cours le plus voisin.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

DÉPLAFONNEMENT DU LOYER - Le loyer du bail renouvelé ne peut excéder la variation de l'indice INSEE retenu. En revanche, le loyer doit correspondre à la valeur locative. En cas de changement de destination, de changement des obligations respectives des parties, de changement des caractéristiques du local, de changement de facteurs locaux de commercialité, et des prix couramment pratiqués dans le voisinage, le montant du loyer peut, à l'échéance du bail (renouvelé ou révisé), être déplafonné. La valeur locative à la hausse ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

B BAIL DÉROGATOIRE d'une durée au plus égale à 3 ans

RÉVISION DU LOYER -

- ☐ Le loyer du présent bail ne sera pas révisé.
- ☐ Le loyer sera révisé chaque semestre anniversaire à compter de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation de la valeur de :
- ☐ L'indice des loyers commerciaux (ILC)
 - ☐ L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)
- publié par l'I.N.S.E.E. lors de la signature des présentes.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

DÉPÔT DE GARANTIE - Pour garantir l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, des réparations locatives et autres, le preneur verse au bailleur un dépôt de garantie fixé dans les conditions particulières. Ce dépôt de garantie sera restitué au preneur, dans un délai de deux mois à compter de son départ, après déménagement et remise des clés, et production de l'acquit de ses contributions et taxes ou autres droits, déduction faite des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur. Si le montant du dépôt de garantie dépasse deux termes de loyer, il doit produire des intérêts au profit du preneur.

Si le bail consenti a une durée supérieure à deux ans, le dépôt de garantie sera révisé comme le loyer et aux mêmes dates par l'application de la même variation de la valeur de l'indice retenu et publié par l'I.N.S.E.E. lors de la signature des présentes.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE - A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il jugera utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles une fois le délai sus-indiqué passé.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, qui sera égale à la valeur du double du loyer mensuel alors en vigueur, sera due au bailleur. Les frais de recouvrement, honoraires d'huissiers et de poursuites, engagés par le bailleur, resteront à la charge du preneur.

Si le bail est résilié pour une cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur au titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous droits et dommages et intérêts que pourrait réclamer le bailleur.

Ces dispositions constituent des conditions essentielles sans lesquelles le bailleur n'aurait pas consenti le présent bail.

DÉCLARATIONS - Le bailleur déclare que les lieux loués lui appartiennent, qu'il dispose de son entière capacité civile et juridique et qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque judiciaire sur l'immeuble présentement loué lui interdisant de consentir un bail sans autorisation de justice.

Le preneur déclare qu'il n'est pas frappé d'incapacité, qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, ou de faillite personnelle.

ENREGISTREMENT ET TAXES - Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Le bailleur sera tenu de souscrire toutes déclarations utiles au service des impôts intéressé en vue du paiement des taxes.

RESTITUTION DES LOCAUX - Un mois avant l'expiration du bail, le preneur doit prévenir le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire de la date de son déménagement afin que les déclarations soient faites à l'administration fiscale.

Les contributions mobilières ou autres sont dues par le preneur pour l'année entière, quel que soit la date de la restitution des locaux.

Le preneur devra rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes lui incombant ou, à défaut, régler au bailleur tous les travaux de remise en état. Le preneur remettra les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier intervient avant l'expiration du terme en cours.

DROIT DE PRÉFÉRENCE - Le preneur a un droit de préemption en cas de vente par le propriétaire du local loué (L. 145-46-1 du code de commerce).

Dans ce cas, le locataire doit être averti par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant le prix et les conditions de la vente envisagée.

Le locataire dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer et en cas d'acceptation, d'un délai de deux mois pour réaliser la vente, sauf recours à un prêt portant le délai de réalisation à 4 mois. Le droit de préemption n'est pas applicable dans un certain nombre d'hypothèses de cession des locaux dans le cadre d'une cession globale ou concernant un immeuble comprenant différents locaux ou encore lorsque la cession a lieu au bénéfice du conjoint du bailleur ou à l'un de ses descendants ou ascendants.

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

SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE - Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

E 17 78 K7

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE du CONTRAT DE LOCATION (Rayer le cadre inutile)	A BAIL COMMERCIAL durée : 9 ans (neuf ans) commençant le 01/12/2018 finissant le 01/12/2027		B BAIL DÉROGATOIRE durée : commençant le finissant le (1) Durée au plus égale à 3 ans	
	USAGE AUTORISÉ ☐ TOUS COMMERCES (sauf dangereux, bruyants, malodorants) ☒ USAGE LIMITÉ aux activités ci-dessous : Salon de coiffure social et intergénérationnel, prestations de coiffure et socio-coiffure adaptées aux personnes fragilisées, vente de produits capillaires et de prothèses capillaires médicalisées Le preneur s'est assuré, au préalable, qu'il peut exercer la ou les activité(s) prévue(s) dans les lieux loués.			
PAIEMENT (*) loyer initial HT Contribution ou taxe ou TVA charges (provision initiale) TOTAL (*)	Somme en chiffres	Somme en lettres (*) mensuel, trimestriel...		
	465	Quatre cent soixante-cinq euros		
	50	Cinquante euros		
	40	Quarante euros		
	555	Cinq cent cinquante-cinq euros		
TERME DU PAIEMENT	Le loyer, charges, taxes, et autres sont payables ☒ d'avance ou ☐ à terme au domicile du bailleur le 5 de chaque ☒ mois ☐ trimestre ☐			
RÉVISION DU LOYER (Rayer le cadre inutile)	Valeur de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE : 112.59 au 2ème trimestre 20 18	OU	Valeur de l'indice des activités tertiaires publié par l'INSEE : au trimestre 20	Date(s) de la révision du loyer :
DÉPÔT DE GARANTIE	Somme en chiffres 930	Somme en lettres Neuf cent trente euros (règle en deux chèques) 1 encaissable le 4/12/18 et 1 encaissable AXA à partir du 01/01/19		
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire : - Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un diagnostic de performance énergétique (DPE) réalisé par un professionnel qualifié.				
Les parties déclarent et reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après : ☒ état des lieux contradictoire à la remise des clés ☒ un contrat de caution solidaire (le cas échéant) ☐				
RAYÉS NULS cadres mots lignes	Fait à Dieppe le 01/12/2018 en 3 exemplaires originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.			

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) PRENEUR(S) (1)

LA CAUTION (2)

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé".
 Joindre une copie de la carte nationale d'identité du PRENEUR.

(2) Pour la CAUTION, compléter, signer et joindre un contrat de CAUTION SOLIDAIRE.

QUITTANCE DE LOYER

Propriétaire

SARL Neuf Immo
6 Chemin du Collange
76270 Neufchatel en Bray

QUITTANCE DE LOYER

N°

Reçu de M/Mme

Karine Magne Salon Le Cocoon

la Somme

de

Cinq cent quatre vingt dix euros

€

au titre du paiement du loyer et des charges du logement/local sis

Rue Thiers

76200 Dieppe

pour la période de location

du 01/05/2025 au 31/05/2025

Date du règlement 12/05/2025

Dont quittance, et sous réserve de tous mes droits.

Détails de la quittance de loyer

Loyer

Provision de charges

Régul. annuelle (+ ou -)

Total

A Neufchatel

Le 11/06/2025

Signature :

