BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Sophie DELMAS, épouse HEZARD, demeurant à AUBENAS (Ardèche), les Moulins de Tartary

Agissant en qualité de gérante de la Société Civile Immobilière Les Copeaux, au capital de 1 524,49 €, divisée en 100 parts d'intérêt de 15,24 € chacune, dont le siège social est à AUBENAS (Ardèche), les Moulins de Tartary, constituée suivant acte sous seings privés en date à AUBENAS du ' décembre 1999 et dont les statuts on été enregistrés à AUBENAS (Ardèche) le 9 décembre 1999, F° 77 N° 609/1 ,

Propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après,

Soussignée de première part, ci-après désignée sous le vocable :

« LE BAILLEUR »

Et Monsieur Jean-François HEZARD, demeurant à AUBENAS (Ardèche),

Agissant en qualité de Gérant de la Société à Responsabilité Limitée « MENUISERIE GERÖ » dont le siège social est situé les Moulins de Tartary – 07200 AUBENAS – N° SIRET 778 117 010 00059 Code NAF 4332A

Ladite société, soussignée de seconde part, désignée ci-après sous le vocable :

« LE PRENEUR »

La Société « SCI LES COPEAUX », soussignée de première part, fait bail et donne loyer à la Société « SARL MENUISERIE GERÖ », soussignée de seconde aprt, ce qui est accepté pour elle par Monsieur Jean-François HEZARD, es-qualités, les lieux ci-après désignés :

Un immeuble et une surface non bâtie, sis sur la commune de AUBENAS (Ardèche), les Moulins de Tartary, constitués par :

- un atelier de menuiserie bois (450 m²),
- un atelier de menuiserie aluminium (355m²)
- un atelier de vernis (125m²)
- réfectoire, vestiaires, w.c. (30m²)
- un hangar à bois couvert, accolé (138m²)
- un parking (3 800m²)

représentant une surface totale bâtie de 960 m² et non bâtie de 3 800 m²

Installation d'eau, d'électricité et de chauffage.

Tels que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation,

7. Il prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou la bonne tenue de l'immeuble et ne puisse causer aux habitants des immeubles voisins, ni incommodités, ni gêne, ni trouble, ni préjudice quelconque.

8. Il ne fera aucune construction, ni démolition, si ce n'est avec le consentement préalable écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par le preneur dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront, à la fin de celui-ci, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du preneur, sans aucune indemnité pour le bailleur.

9. Il souffrira tout travaux d'embellissements ou toutes constructions nouvelles que le bailleur jugerait convenables de faire exécuter pendant le cours du bail aux lieux présentement loués, sans pouvoir interdire l'accès des lieux loués pour l'exécution des travaux et sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle même quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

10. Il devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce et sans sont recours contre l'Administrations, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

11. Il sera à toute époque responsable de tous dommages causés de son ou du fait de son personnel, de ses clients et visiteurs, aux personnes et aux biens dans les lieux loués.

12. Il ne pourra faire aucune réclamation au bailleur, pour l'interruption dans le service des eaux, de l'électricité ou du chauffage, provenant soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure.

13. Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer, pour tous accidents ou dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués, par suite de rupture de canalisation d'eau, d'électricité ou de chauffage renonçant, dès à présent, à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.

14. Il satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de ville,de police et de voirie, dont les locataires sont généralement tenus de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra assurer par ses propres moyens, et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous dégorgements des canalisations d'évacuation desservants les lieux loués. De même, il fera son affaire personnelle, autrement dit, supportera et acquittera, le coût des travaux et installations quelconques qui seraient imposées par toutes autorités ou administrations compétentes soit à raison de la situation ou de la nature des lieux loués, soit à raison de l'occupation ou de la profession du preneur.

15. Il devra tenir les lieux loués constamment ouverts et achalandés, sauf pendant la période légale des vacances et de fermeture hebdomadaire.

16. Il prendra l'avis du bailleur concernant les dispositions des enseignes et la nuance des enduits et peintures extérieurs pour l'ensemble des lieux loués. Le bailleur se réserve, à ce sujet, un droit forme de direction dans l'intérêt de l'harmonie et la bonne tenue de l'immeuble.

17. Il ne pourra établir aucun auvent, marquise, tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques, sans une autorisation expresse du bailleur. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

18. Il ne pourra emmagasiner dans les lieux loués, de marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables et exhalaisons malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux d'incendie.

19. Le preneur devra laisser le bailleur et son architecte visiter les lieux loués au moins deux fois par an pour s'assurer de leur état. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail, ou en cas de mise en vente desdits lieux, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les mardis et vendredis de chaque semaine et seulement de quatorze à dix-sept heures. Il devra toujours et à tout moment laisser pénétrer dans les lieux loués, tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers pour l'exécution de tous travaux de réparations ou autres.

20. Le preneur acquittera exactement ses contributions mobilières, taxe professionnelle et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra justifier audit bailleur à toute réquisition.

21. Il devra rembourser au bailleur, jusqu'à concurrence de la part afférente aux locaux loués, toutes charges générales de l'immeuble dans les prestations, ainsi que tous les impôts ou taxes frappant l'immeuble à quelque titre que ce soit, et, notamment, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et la taxe de déversement à l'égout, ainsi que l'impôt foncier, afférent à l'immeuble loué. L'engagement ci-dessus s'applique aux majorations de taxes ou d'impôts existants, ainsi qu'aux taxes ou impôts nouveaux qui pourraient être établis utlérieurement.

22. En fin, il paiera sa consommation d'eau, d'électricité, de chauffage, suivnat les indications des compteurs, ainsi que la location desdits compteurs.

23. Il se fera assurer pendant toute la durée du bail et pour une somme suffisante contre les risques pouvant être causés par le feu, l'eau, l'électricité, le gaz, les explosifs , etc.... à une compagnie notoirement solvable, le recours des voisins, la responsabilités civile en cas d'incendie, la perte de loyers, le bris de glace et les dégâts des eaux. Il sera tenu de continuer cette assurance pendant toute la durée de la location et de justifier à toute réquisition du bailleur de cette assurance ainsi que du paiement régulier des primes. Si la profession, l'industrie ou le commerce exercé par le bailleur entraînaient, soit pour le bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur devra garantir le bailleur de toutes réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet et supportera, en sus de son loyer, le supplément des primes dont il s'agit, qu'il remboursera au bailleur à première réquisition de ce dernier.

24. Il emploiera les indemnités qui seraient allouées en cas de sinistre, à la reconstruction des parties de l'immeuble qui pourraient être détruites et à regarnir les

lieux d'objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

25. Il ne mettra aucune charge excessive pouvant nuire à la solidité des planchers ou du sol, le bailleur déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient.

26. Il ne troublera la jouissance paisible des voisins par le bruit, la fumée, les odeurs, ou autrement. Il sera personnellement responsable et devra garantir le bailleur en cas de plaintes ou de réclamations à ce sujet.

27. Il fera son affaire personnelle de la garde de jour et de nuit des meubles, objets mobiliers et matériel garnissant les lieux loués, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

28. Le bailleur déclare qu'il ne garantit pas le preneur du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, par voies de fait ou autrement et, notamment en cas de vol; ou de cambriolage. Dans ce cas, le preneur renonce à exercer contre le bailleur toute action basée sur l'article 1719-3 du Code Civil. Le preneur devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

29. En cas d'utilisation dans les locaux compris dans la présente location, d'appareils ou d'instruments pouvant produire des parasites, le preneur devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours possible contre le bailleur de la suppression des bruits troublant la réception des ondes, soit pour ses appareils, soit pour ceux des voisins.

30. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant, en totalité ou en partie qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.
Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession de bail à l'acquéreur de son commerce ou une sous-location totale au locataire du fonds de commerce, en cas de mise en gérance libre de celui-ci.
Pour être valable, toute cession ou sous-location, devra être constatée par un acte dans lequel le bailleur interviendra. Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur.
Un original enregistré de l'acte de cession ou sous-location sera délivré au bailleur, dans le mois dudit acte et sans frais pour lui. En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

31. Le preneur ne pourra concéder les jouissance des lieux loués à qui que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire sous peine de résiliation du bail.

32. Les tolérances ne devront jamais être considérées comme un droit, même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel principal de **TRENTE QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS hors taxes**, TVA en sus que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, porteur de ses titres et pouvoirs, mensuellement à terme d'avance, les premiers de chaque mois.

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par celui-ci et devront être effectués par chèques ou virements bancaires, conformément à la loi.

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

De plus, en cas de non-paiement d'une seule quittance à son échéance et dès sa remise à l'huissier, la somme due sera « ipso facto » majorée de dix pour cent (10%).

REVISION DE LOYER

Il est expressément convenu que ledit loyer sera révisable pour la première fois le Premier Janvier Deux Mille Douze (1er janvier 2012) et ensuite tous les trois ans de cette dernière date, dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur sur la propriété commerciale, les parties précisant que cette dernière disposition est une clause essentielle et déterminante sans laquelle elles n'auraient pu se mettre d'accord en vue de la fixation du loyer.

Le loyer sera révisé en fonction de l'indice officiel du coût national de la construction publié par l'INSEE et ce, conformément aux conditions des articles 26 et 27 du décret du 30 septemebre1953 ; l'indice de référence est celui du troisième trimestre 2008, s'élevant à 1594.

Dans le cas où en vertu de la présente clause de révision, le montant du loyer viendrait à être augmenté, le preneur devra compléter le dépôt de garantie dont il est ci-après parlé ; en revanche, si le montant du loyer vient à être diminué, le bailleur devra restituer la somme en excédent, le tout de façon que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à un mois de loyer principal.

DEPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, Monsieur Jean-Frnaçois HEZARD, es-qualités, engage la société qu'il représente à verser au Bailleur, dans le délai de UN MOIS (1) à compter de la date du présent bail, une somme égale à UN MOIS de loyer principal, soit **DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT EUROS** (2 880,00 €).

Cette somme sera remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Il sera restitué au Preneur huit jours après remise de toutes les clés et après paiement du loyer et de ses accessoires, déduction faite, s'il y a lieu, du coût des prestations, réfections et remises en état non exécutées par le Preneur et sur justification du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être responsable.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, du montant des accessoires, des frais de signification et autres frais de poursuite, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, faisant mention de la présente clause, demeurée infructueuse, le présent bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur. Avant toute résiliation, le Preneur pourra demander l'intervention du juge, en application de la loi N°89-1008 du 31 décembre 1989. Dans le cas de résiliation, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice à son droit à tous dommages et intérêts.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

OBSERVATION

Les parties reconnaissent formellement qu'aucune des conditions insérées aux présentes ne pourra, en aucun cas, être réputées comminatoire ou de style, mais au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportées et acquittées par le Preneur qui s'y oblige.

ENREGISTREMENT

L'enregistrement des présentes n'est pas requis.
Le Bailleur déclare qu'il entend que la présente location soit soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.
Les parties déclarent alors opter pour la taxe sur la valeur ajoutée.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait et signé en deux originaux
Le 1er janvier,
L'AN DEUX MILLE NEUF

Et après lecture, les parties ont signé le présent acte.

Pour la SCI LES COPEAUX
Sophie HEZARD
La Gérante,

Pour la SARL MENUISERIE GERÖ
Jean-François HEZARD
Le Gérant,

MENUISERIE GERÖ
SARL au capital de 7622,45 €
Les Moulins de Tartary - 07200 AUBE
Tél. 04 75 35 30 75 - Fax 04 75 89
SIRET N° 778 117 010 00059
Code NAF 4332A