

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

La SCI « DENIZ », au capital de 1.000 €, Siret : 884.522.673, représentée par son gérant Mr Baran BARUT dont le siège social est au 62 – Rue du Général De Gaulle – 60510 – LA NEUVILLE EN HEZ, soussignée de première part et ci-après dénommée « le Bailleur »,

ET

La SNC « JIMSO », au capital de 1.000 €, Siret : 943.892.102, représentée par son gérant, Mr Jimmy ROLFE, commerçant, domicilié, 5, Rue de l'Epine – 60290 - CAUFFRY, soussignée de seconde part et ci-après dénommée « le Preneur »,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIV :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, le bien suivant :

Désignation :

Les lieux sont loués sont situés 62 rue du Général de Gaulle 60510 LA NEUVILLE EN HEZ, cadastrés section A, numéro 125.

Bâtiment construit en briques et torchis et couvert en en ardoises comprenant :

- Au rez de chaussée : superficie de 119 m2 destiné à usage commercial : Bar, salle de bar, espace cuisine, blocs sanitaires, remise, caves
- Etage : appartement habitation d'une superficie de 119 m2
- Et grenier en sus
- cour et dépendances

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités et n'en demande pas de plus ample description.

Le bien est loué avec toutes les servitudes actives et passives qu'il pourrait comporter.

Le bien est pris en location dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, bien connu du Preneur.

2. ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions des articles 1730 et 1731 du Code civil tels qu'ils ont été modifiés par la loi du 29 décembre 1983, les parties soussignées feront établir un état des lieux avant la prise en jouissance du bien par le Preneur ; cet état des lieux sera détaillé et établi à frais commun, comme prescrit par la loi, par un expert et ce amiablement commis ou éventuellement désigné dans les prévisions des dispositions légales. Cet état des lieux sera annexé à la présente convention dont il fait partie intégrante.

Le Preneur s'engage à restituer les lieux à la fin de son occupation en bon état locatif.

3. DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années, renouvelable conformément aux dispositions légales en la matière et prendra effet à partir du 01 août 2025.

Conformément à l'article 3 alinéa 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, il sera permis au Preneur de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque triennat moyennant préavis de six mois francs donné par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

4. LOYERS - CHARGES

1. Le loyer est fixé à 16.800 € l'an - (Seize mille huit cents euros), soit 1.400 € euro par mois - (Mille quatre cents euro), payable par mois et par anticipation le premier de chaque mois par virement bancaire.

Le Preneur supportera toutes les charges communes de l'immeuble afférentes au bien loué aux termes de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur, notamment les frais de gestion, la conciergerie, le chauffage, l'éclairage, l'entretien, les frais généraux, les eaux, l'électricité et les assurances ; cette énumération est exemplative et non limitative, tous les frais relatifs au bien loué étant à charge du Preneur, comme s'il était propriétaire du bien loué.

Le Preneur supportera les consommations d'eau, d'électricité et de téléphone afférentes au bien loué et s'engage à en régler les relevés mensuels à la première demande émanant soit du Bailleur, soit du Syndic de l'immeuble.

Le preneur sera redevable de toutes les charges afférentes, dont la taxe foncière, et tous travaux de réparation, rénovation, à l'entretien de cet immeuble.

5. INDEXATION

Il est convenu que le montant du loyer défini sous l'article précédent a été fixé en considération de l'index des prix de détail du mois précédent la conclusion du présent bail conformément aux dispositions de l'article 1728 bis du Code civil, étant l'index de décembre 2002.

Ledit loyer sera automatiquement et de plein droit réadapté à la date anniversaire du bail, soit le 1 août chaque année, et pour la première fois le 1^{er} AOÛT 2026 selon la formule légale de la proportionnelle : loyer de base 1.400 €/mois x nouvel indice (mars) / index de départ (mars 2025), et selon l'indice du coût des loyers commerciaux 'dernier indice connu au 1^{er} trimestre 2025 : 135,87

6. GARANTIE

Pour garantir la bonne exécution des obligations découlant du présent bail, le Preneur constituera au profit du Bailleur une garantie locative : Un mois de dépôt de garantie.

En cas de retard de paiement de loyer, la garantie pourra être débloquée au profit du Bailleur sur sa simple demande et moyennant les preuves de non-paiement de loyer.

D'autre part, et quelle que soit la forme de la constitution de la garantie, celle-ci pourra être réadaptée à l'expiration de chaque triennat pour correspondre au montant du loyer exigible du moment.

7 - TAXES ET CONTRIBUTIONS

Toutes taxes et contribution généralement quelconques grevant le bien loué au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune, de l'Agglomération ou de toute autre Autorité administration ou fiscale compétente, notamment le précompte immobilier, seront supportées par le Preneur à la pleine et entière décharge du Bailleur.

Le Preneur s'en acquittera à première demande sur production de l'avertissement extrait de rôle.

Il est d'autre part stipulé qu'au cas où, en vertu de lois futures éventuelles qui viendraient à s'appliquer pendant la durée du bail, et qui mettraient des contributions à charge du propriétaire bailleur nonobstant toutes clauses et conventions contraires, le montant des impositions payées durant le dernier exercice précédent l'application de semblable loi, serait reporté en augmentation du loyer nominal et soumis, comme celui-ci, à l'indexation prévue au présent contrat.

8 – DESTINATION

Le bien loué est exclusivement affecté à l'exploitation d'un commerce de détail. Dont les activités suivantes : bar – brasserie – tabac – française des jeux, point de validation Pmu, activités connexes et annexes

Il est interdit au Preneur de modifier cette destination locative sans l'accord express, préalable et écrit du Bailleur

9 - ASSURANCES

Le preneur s'engage à prendre et à maintenir les assurances stipulées dans l'acte de base, et notamment l'assurance incendie, responsabilité civile immeuble, bris de glace, auprès d'une compagnie choisie ou agréée par le Bailleur. La valeur assurée devra être agréée par le Bailleur qui pourra exiger la justification du paiement régulier des primes.

Les polices devront contenir la clause selon laquelle elles ne pourront pas être résiliées pour quelque motif que ce soit sans une notification préalable faite par lettre recommandée au Bailleur avec un préavis de 15 jours.

10 – CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur de céder ses droits du présent bail ou de sous louer en tout ou en partie sans l'accord express, écrit et préalable du Bailleur, si ce n'est dans les prévisions de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, et sous réserve des oppositions et des recours prévus par cette disposition légale. En tout état de cause, et conformément à la loi, le Preneur resterait solidairement tenu de toutes les obligations du présent contrat, en cas de cession agréée par le Bailleur ou autorisation par justice dans les conditions prescrites par la disposition légale vantée.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur est autorisé à céder son droit au bail et à sous-louer en partie.

11 – ENTRETIEN

Le Preneur s'engage à entretenir le bien loué en bon père de famille. Il fera notamment exécuter à ses frais exclusifs toutes réparations généralement quelconques, tant grosses que locatives, extérieures et intérieures, à la seule exception des travaux de gros œuvre tels qu'ils sont prévus sous l'article 606 du Civil.

Purement à titre d'exemple, le Preneur fera notamment ramoner les cheminées chaque fois que le besoin s'en fait sentir, au moins une fois l'an.

Le Preneur fera remplacer les vitres et carreaux brisés ou fêlés qu'elle qu'en soit la cause, même en cas de force majeure ; le Preneur veillera à ce que les tuyaux, décharges et canalisations ne soient jamais obstruées par son fait ou par celui de ceux dont il répond, et les préservera de la gelée.

Aucun recours ne pourra être exercé par le Preneur contre le Bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage et des distributions d'eau, de gaz et d'électricité.

Au cas où de grosses réparations s'imposeraient, au sens de l'article 606 du Code civil précité, restant à charge du Bailleur, le Preneur s'engage à l'en avertir immédiatement ; le cas échéant, il laissera exécuter les travaux et donnera accès aux corps de métier sans indemnité ni réduction de loyer, même si la durée des travaux dépasse 40 jours.

12 – TRANSFORMATIONS ET AMENAGEMENTS

Il est interdit au Preneur, sans consentement écrit, préalable et express du Bailleur, de procéder dans les lieux loués à des travaux d'entretien en dehors des prévisions de l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux ; ceux-ci ne pourront du reste être exécutés par le Preneur que dans les conditions prescrites par cette disposition légale, aux frais exclusifs du Preneur conformément aux règles de l'art et à ses risques exclusifs ; il s'agit de tout travaux utiles au commerce exercé dans les lieux dont le coût ne dépasserait pas le montant égal à trois années de loyer et qui ne peuvent compromettre la stabilité, la sécurité ou l'esthétique de l'immeuble, comme il est prévu par la loi, et ce dans les conditions qu'elle prescrit, notamment par soumission préalable au bailleur des plans et devis, et moyennant l'assurance contractée par le preneur garantissant la bonne et entière exécution de ce projet.

D'autre part, tous les travaux d'aménagement ou de transformation qui viendraient à être réalisés régulièrement par le preneur au cours de son occupation, soit de l'accord du bailleur, soit sur autorisation de justice, dans les prévisions du dit article 7 de la loi sur les baux commerciaux, seront en tout cas acquis au bailleur dès leur érection, l'accession se produisant de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, étant cependant entendu qu'il n'appartiendra pas au bailleur d'exiger en fin de bail la remise des lieux dans leur état antérieur, et ce par dérogation expresse à l'article 9 alinéa 1er de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Au cas où des travaux d'aménagement viendraient à être décrétés au cours du présent bail par les autorités administratives compétentes, en raison de l'affectation donnée par le preneur aux lieux loués, le preneur s'engage en dehors de toute intervention du bailleur à se conformer aux prescriptions des autorités administratives compétentes, à ses frais exclusifs, et sans intervention du bailleur.

REGLES PARTICULIERES

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble, par la communication des dits documents qu'il reconnaît lui avoir été faite, et s'engage à les respecter sans aucune restriction.

13 - PUBLICITE

Le preneur est autorisé à user de tout moyen de publicité tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des lieux loués, et placer des enseignes lumineuses ou non aux endroits de son choix, sauf à hauteur de la toiture, étant entendu que cette publicité ne pourra se rapporter qu'à l'exploitation de son commerce propre et personnel; et ce à charge pour lui obtenir les autorisations nécessaires des pouvoirs publics éventuellement requises, et à la condition de se conformer à la loi et aux règlements à ce sujet, étant entendu qu'en tout état de cause, le preneur dégage à cet égard le bailleur de toute responsabilité quelconque à l'égard des tiers.

Le preneur supportera les frais relatifs à l'entretien et au remplacement éventuel des dites enseignes, à la fin du bail, il devra naturellement procéder à l'enlèvement des dites enseignes, à ses frais, dans le cadre des dégâts locatifs qui pourraient lui être imputés à ce moment. Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété.

14 - EAU - GAZ - ELECTRICITE.

Le preneur supportera tous les frais de consommation de gaz, d'eau et d'électricité notamment, ainsi que le coût des abonnements et de la location des compteurs auprès des administrations compétentes. Il veillera au bon entretien des canalisations existantes, et préservera le matériel en l'entretenant en bon père de famille.

15 - VISITES - DROIT D'AFFICHAGE.

Le bailleur se réserve le droit de visiter le bien en tout temps ou de le faire visiter par son représentant, aux fins de s'assurer de la bonne exécution des présentes.

En cas de mise en vente du bien loué, le bailleur pourra faire apposer, sans masquer les étalages, un avis de dimensions usuelles, et de faire visiter par des amateurs éventuels, deux fois par semaine pendant 4 heures par jours, dans la matinée, aux jours à convenir entre parties, les samedis, les dimanches et jours fériés exceptés

16 - RESILIATION ANTICIPEE

En cas d'aliénation de l'immeuble, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux des biens loués, ne pourra en aucun cas mettre fin au présent bail.

17 - ACCORD ULTERIEURS EVENTUELS

Toute convention verbale pouvant modifier ou compléter, ou bien encore interpréter le présent bail, restera sans valeur ni effet aussi longtemps qu'elle n'aurait point été consignée pour accord par son destinataire.

18 – EXPROPRIATION

Au cas où le présent bail viendrait à prendre fin prématurément par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur renonce à tous recours à l'égard du bailleur. Le cas échéant, il ne pourra faire valoir ses prétentions qu'à l'égard de l'Autorité expropriante et ne pourra jamais réclamer de celle-ci des indemnités qui seraient de nature à diminuer celles revenant au bailleur propriétaire.

19 - RENONCIATIONS AUX RECOURS

Le preneur déclare renoncer à tous recours à l'égard du bailleur qui pourraient trouver leur fondement dans les articles 1386 et 1721 du Code Civil.

20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués où toutes notifications généralement quelconques relatives au présent bail pourront lui être faites valablement.

21 - RUPTURE AUX TORTS ET GRIEFS DU PRENEUR

Au cas où le présent bail viendrait à être déclaré rompu aux torts et griefs du preneur, celui-ci devrait supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette rupture, et payer l'équivalent d'un semestre de loyer à titre d'indemnité de rupture et de relocation.

22 - ENREGISTREMENT – FRAIS

Le preneur s'engage à faire enregistrer le présent bail dans les quatre mois de sa signature conformément à la loi. Il reconnaît que trois exemplaires lui ont été remis à cette fin. Tous frais généralement quelconques auxquels la conclusion du présent bail pourrait donner lieu, droits d'enregistrement, timbres et amendes notamment, resteront à charge du preneur.

CLAUSE PARTICULIERE.

En cas de cession du fonds de commerce, le bailleur a la faculté de pouvoir consentir un nouveau bail au preneur, selon les charges et conditions qui seront applicables et définies entre les parties.

Les autres charges et conditions du bail sont à l'appréciation du bailleur et locataire.

Fait à La Neuville en Hez, le 19 juillet 2025.

Le Bailleur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. B.' with a stylized flourish.

Le Preneur

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop underneath.