

BAIL COMMERCIAL

COPIE

Entre

La Société dénommée, **SCI PERRIN IMMOBILIER**
Société civile au capital de 1 000 €,
dont le siège est à MERIGNAC 174 Avenue du Truc
identifiée au SIREN sous le numéro 441 500 261
et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.
Représentée par Monsieur Guy PERRIN, domicilié en sa qualité au siège.

Ci-après dénommé **LE BAILLEUR**

D'une part,

et

La Société dénommée, **SAS RIFODEL**
En cours de constitution

domiciliée à PESSAC - Esplanade Ch. de Gaulle
représentée par Elisabeth RIFFAUD

Ci-après dénommé **LE PRENEUR**

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

La présente location porte sur un local commercial faisant partie d'un ensemble immobilier situé à PESSAC (33600) Esplanade Charles de Gaulle Lot n° 5

Comprenant un magasin de 91.60 m² environ
et les 148/1000^{ème} de la copropriété

Cadastré sous le n°

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, LE PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés, pour les avoir acquis de la société JLG PROMOTION représentée par Jean Pierre MAZIERE dont le siège social est à PERIGUEUX (Dordogne) 2 rue Gambetta suivant acte reçu par Maître MATTEI notaire à Pau le 31 juillet 2003.

1 



Il déclare en outre, que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives à compter du 01 mars 2005.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret susvisé, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10,13,et 15 du même décret afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus, devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

CONDITIONS D'OCCUPATION

a) Affectation des locaux

Les locaux, objet des présentes, sont destinés exclusivement à usage de coiffure mixte et vente de produits cosmétiques en rapport avec la coiffure.

b) Jouissance des locaux

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille, suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

c) Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR. Toutefois il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou d'indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

d) Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire, pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au BAILLEUR de ce chef.

e) Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de neuf à onze heures et de quatorze à dix-huit heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant ces mêmes périodes.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1 700 Euros plus TVA.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR, mensuellement et d'avance, les premiers de chaque mois.

REVISION DE LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice du coût à la construction tel qu'il est établi par l'INSEE. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier publié, celui du 3^{ème} trimestre 2004 soit 1272. L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article 27 du décret du 30 Septembre 1953.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci a versé à l'instant au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme de **5 100 Euros** correspondant à trois mois de loyer.

Cette somme sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil ; elle restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail, en garantie de l'exécution de toutes les obligations incombant au PRENEUR. De convention expresse entre les parties, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Il est encore convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu des dispositions ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de garantie.

CHARGES TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer ci-dessus stipulé, et des conditions du paragraphe « contribution et charges directes » le PRENEUR supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à charge du locataire.

Seront aussi à la charge du PRENEUR, toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1 Septembre 1948.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses et un mois après un simple commandement de payer ou de sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans cette hypothèse, comme en cas de résiliation pour une quelconque cause imputable au PRENEUR, ce dernier devra au BAILLEUR une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de dommage et intérêts ; cette somme s'imputera s'il y a lieu, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal de grande instance de la situation des biens.

ELECTION DE DOMICILE

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

Le BAILLEUR en son siège social

Le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait en trois exemplaires
à Mérignac le

le 05 février 2005
Houmer

Le 05 Appareil
friffard

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL DU 28/02/2005

Le présent contrat est signé et prend effet à compter du 18/05/2020

ENTRE :

Mr COSKUN Israfil, le propriétaire, domiciliée au 7 allée la Morlette 33150 Cenon

D'une part,

ET :

**La SAS Rifodel représentée par Mme Elisabeth RIFFAUD, la locataire, domiciliée à Pessac
Esplanade Charles de Gaulle**

D'autre part,

1. PREAMBULE :

L'ancien Bailleur Mr Perrin au 174 Avenue du Truc à Mérignac et le locataire ont signé le 28/02/2005 un bail de location commercial, ayant pris effet le 01/03/2005 pour le bien situé à Pessac, Esplanade Charles de Gaulle, lot n° 5.

Mr COSKUN Israfil est le nouveau Bailleur à partir du 30 Juillet 2013.

Le Bailleur Mr COSKUN et la locataire Mme RIFFAUD ont décidé de se rapprocher en vue d'une modification du contrat.

2. MODIFICATIONS APORTEES AU CONTRAT :

Conditions d'occupation des locaux.

Les locaux seront dorénavant destinés à tous commerce, sous réserve de l'accord du syndic de copropriété et des locataires copropriétaires.

Les autres termes du bail initial demeurent inchangés.

EN FOI DE QUOI, les parties ont conclu le présent contrat à la date figurant ci-dessous.

Le présent avenant prend effet à partir de ce jour **18/05/2020**.

LE PROPRIETAIRE

Mr COSKUN Israfil

[Signature]

LE LOCATAIRE

SAS RIFODEL
Elisabeth RIFFAUD

S.A.S. RIFODEL
ESPACE COIFFURE Pessac
RCS BX 482 197 943

[Signature]