

# BAIL COMMERCIAL 9 ans

*Soumis au décret du 30 Septembre 1953*

*Entre les soussignés :*

**La Société "SCI 2F IMMOBILIER"  
Société Civile Immobilière**

dont le siège social est à Dunkerque (59140) - 21 Rue de l'Amiral Ronarch' -

représentée par : **Monsieur Nasser FERHAT, Gérant**

**ci-après dénommée "le Bailleur", d'une part,**

et

**la Société "NAODIFF"  
Société à responsabilité limitée au capital de 45 000 €**

dont le siège social est à Dunkerque (59140) - 21 Rue de l'Amiral Ronarch' -

représentée par : **Monsieur Ouamar FERHAT, Co-Gérant**

**ci-après dénommée "le Preneur", d'autre part,**

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

## ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret n°53-960 du 30 Septembre 1953, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers, ci-dessous désignés.

## ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les lieux loués sont situés à Dunkerque (59140), 21/23 Rue de l'Amiral Ronarc'h.

Dans un immeubles collectif, ils comprennent:

- un local à usage commercial, comprenant un magasin de prêt à porter au rez-de-chaussée d'environ 130m<sup>2</sup> et un sous sol de 85m<sup>2</sup>.

Le Preneur déclarant avoir visité et examiné les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire

## ARTICLE 3 - DUREE

**Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consecutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> Août 2014 pour se terminer le 31 Juillet 2023**

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 Septembre 1953, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

## ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de commerce de détails de vêtements.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations anti-bruit.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble dont ce dernier serait pourvu et dont il déclare avoir pris connaissance et dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

## ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES

*Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :*

1- de prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparation pendant la durée du bail,

2- d'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :

\* entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction ou d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;

\* prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;

\* Entretien, et refaire tous les cinq ans au moins l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc...

Seuls les gros travaux limitativement visés à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du Bailleur et encore à l'exception du cas où ils seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux susvisés et des honoraires sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité à priorité du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

\* de rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif.

3- de maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

4- De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau ou d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs. De rembourser au Bailleur la quote-part récupérable des charges de copropriété afférentes aux locaux loués.

5- De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites. Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'afficher à tels remplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

6- De supporter, qu'elle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

7- De ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc... non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune.

8- De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

9- De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

10- De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

11- De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de Z.I., de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

12- Responsabilité :

Le Preneur sera personnellement responsable, vis à vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses proposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

13- Responsabilité :

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni céder son droit au présent bail.

## **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

*Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.*

*Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable:*

\* Une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

\* Une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à justifier du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

## **ARTICLE 7 - LOYER**

**En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de treize mille deux cent € (13 200 €), taxes et charges en sus, payable d'avance en douze termes égaux de mille cent € (1 100 €) chacun.**

Ce loyer sera majoré de la contribution sur les revenus locatifs au taux légal en vigueur (2,50% à ce jour).

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 10%, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

## **ARTICLE 8 - INDEXATION DU LOYER**

**Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période annuelle, conformément aux dispositions du décret du 30 Septembre 1953, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).**

**L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2005 (1270).**

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

## ARTICLE 9 - CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux, et plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations, l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées aux "Conditions Générales".

A cet effet, le Bailleur appellera à chaque échéance de loyer une provision de deux cents € (200 €), qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Une régularisation sera pratiquée annuellement par le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées ; le Preneur recevra tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessus fixé, et au fur et à mesure du paiement qui en aura été effectué par lui, toutes les contributions et taxes foncières et autres de tout nature, y compris la taxe au profit du fonds national d'amélioration de l'habitat à laquelle les locaux loués peuvent ou pourront être assujettis ou donner lieu, tant au profit de l'Etat que des collectivités locales, et qui incombent au propriétaire sans être récupérables de plein droit sur les locataires.

## ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

SANS OBJET

## ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la Loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

## ARTICLE 12 - CAUTIONNEMENT

SANS OBJET

## ARTICLE 13 - DISPOSITIONS DIVERSES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objet du présent bail.

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

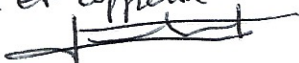
Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

\* le Preneur dans les lieux loués,

\* le Bailleur en son domicile.

Fait à Dunkerque, le 1<sup>er</sup> Août 2014, en 3 exemplaire dont un pour chacune des parties; plus un pour l'enregistrement s'il est requis

LE BAILLEUR  
Signature précédée de la mention  
manuscrite "Lu et approuvé"

lu et approuvé  


LE LOCATAIRE  
Signature précédée de la mention  
manuscrite "Lu et approuvé"

lu et approuvé  
