

L. - 4 AVR. 2001

Dr. 1205-
 4805-
 5805-

190/3
 190/3
 cinq cent quatre vingt francs
 Le Receveur Principal,

BAIL COMMERCIAL

J.M. FOURÉS

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Joseph DANET agissant en qualité de gérant unique de la SCI DANET et Filles, dont le siège social est situé 6 allée Henry DUNANT 28500 VERNOUILLET,

Sté constituée le 17 mai 1968, suivant acte établi par Maître THORAILLIER, notaire à DREUX (Eure et Loir), enregistré à DREUX le 13 juin 1968 sous le N° F51C/543/2

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR ».

D'UNE PART,

Et MME ULU SEVINC, épouse SUNGUR de nationalité turque, carte de résident N° 0002575684 domiciliée 40 rue Guy de MAUPASSANT 28500 VERNOUILLET

Et Mme SUNGUR SAFIYE, épouse KARAMAHMUT de nationalité turque, carte de résident N° 0002702946, domiciliée 5 Bld de Juillet 28100 DREUX

Déclarant agir au nom d'une SARL en formation dénommée ZIZARA, au Capital de 8000 Euros, dont elles seront les associées uniques (50/50)

Le siège social sera situé dans les locaux loués ; la SARL sera enregistrée au RC de DREUX et la gérance sera assurée par Mme KARAMAHMUT SAFIYE les deux associées se déclarant solidairement responsables.

Ci après dénommée « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

La SCI DANET et Filles représentée par Monsieur Joseph DANET soussigné d'une part, fait bail et donne loyer pour la période indiquée ci-après à Madame KARAMAHMUT SAFIYE ET MME SUNGUR SEVINC qui acceptent

KS

S.S.



DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Un local destiné à l'usage de MAGASIN d'une surface de 40m² avec son parking à l'avant, lequel devra rester accessible au public et libre de passage pour les voisins et colocataires- Rue du Pressoir 28500 – VERNOUILLET – Conformément au plan ci-joint.-.

Tels que les dits immeubles existent, le Preneur déclarant les bien connaître et n'en pas vouloir plus ample désignation.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **7 février 2001** pour se terminer le **6 février 2010**.

Toutefois, conformément à l'article 3-1 alinéa 2 du décret du 30 septembre 1953, 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 décret du 30 Septembre 1953, afin de construire ou 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 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, en précisant les motifs pour lesquels il est donné.

DESTINATION DES LIEUX

Le local ci-dessus sera loué à usage de **d'atelier de retouches en confection.**

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux aucun autre commerce que celui désigné ci-dessus.

CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

1°) De jouir des locaux loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, le Preneur reconnaissant prendre ces lieux loués en bon état.



S.S

2°) De jouir de l'ensemble en locataire paisible et de bonne foi, sans y commettre ni souffrir qu'il y soit commis aucun abus ou malversation, à peine d'en demeurer personnellement responsable.

3°) D'entretenir les lieux loués et leurs annexes en bon état de réparations locatives et d'entretien et de les rendre à la sortie en bon état de réparations locatives et d'entretien, les réparations strictement nécessaires pour maintenir les lieux clos et couvert, tels qu'ils le sont lors de l'entrée en jouissance, et ne résultant pas d'un mauvais entretien, restant seules à la charge du bailleur (ART 606 du Code Civil).

4°) De supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, soit de dégradation résultant de son fait, du fait de son personnel ou de la clientèle. Il est précisé que les murs extérieurs et cloisons de refend ne sont pas conçus pour résister aux chocs des véhicules ou engins de manutention.

5°) De supporter notamment l'entretien complet des façades du bâtiment, peinture, vitrerie, boiseries, rideaux de fermetures, portes, le tout devra être maintenu constamment en état de propreté et d'entretien et les peintures extérieures notamment devront être refaites au moins tous les cinq ans, et ce à compter de la date du présent bail. Il en sera de même des peintures et équipements intérieurs – chauffage - électricité etc.. ; qui devront supporter les contrôles obligatoires et se conformer aux règles de sécurité et d'hygiène.

6°) De souffrir toutes les réparations, reconstructions améliorations et travaux quelconques, demandés par le locataire ou devenus nécessaires, et que le bailleur fera exécuter dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ou diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours.

Il devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sauf recours contre qui il aurait lieu.

7°) De ne pouvoir procéder à des transformations embellissements, ou autres travaux, sans y avoir été préalablement autorisé par le propriétaire Dans ce cas, les travaux seront effectués, après visa du projet par l'Architecte de ce dernier et avec contrôle de cohérence en fin de travaux, les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations ou constructions exécutés par le preneur deviendront en fin de bail, et de ses renouvellements successifs, comme en cas de départ anticipé, pour quelque cause que la sortie ait lieu et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité à sa charge pour quoi que ce soit, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

8°) De ne pouvoir édifier aucune construction nouvelle. En cas d'autorisation spéciale dérogeant à la présente interdiction, les parties devront passer un nouvel accord satisfaisant aux exigences de l'Administration Fiscale en la matière.

9°) De laisser le Bailleur, son Architecte ou son représentant visiter les lieux loués toutes les fois qu'il leur paraîtra utile.

10°) D'aviser par écrit et sans aucun retard, le Bailleur ou son représentant, de tous empiétements et tentatives de servitudes et de tout ce qui serait de nature à nuire aux immeubles et bâtiments loués.



11°) De ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, soit actuels ou éventuels de l'immeuble, ni par lui, ni par son personnel, notamment du fait des odeurs, bruits, introduction d'animaux nuisibles, encombrement des cours et passages, soit de son fait, soit pour toutes autres causes procédant de son exploitation.

12°) De payer exactement ses consommations et abonnements notamment l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone ainsi que la location des compteurs et tous frais correspondants; d'entretenir en bon état les compteurs, les installations et appareils de protection, en se conformant strictement aux prescriptions administratives et aux conditions des contrats, de prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le gel, les canalisations d'eau, compteurs et tuyaux d'évacuations, à peine de demeurer responsable de tous dégâts, de faire réparer à ses frais s'il y a lieu des dites installations.

13°) De faire effectuer à ses frais le ramonage des cheminées chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, de prendre soin de l'installation de chauffage, de l'entretenir en bon état, d'y faire toutes les réparations qui seront nécessaires, de la rendre en fin de bail en parfait état de fonctionnement.

14°) De satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de se conformer également à toutes prescriptions de l'autorité par cause d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

15°) D'acquitter exactement ses contributions personnelles, immobilières, les taxes locatives, taxe professionnelle, tous ses impôts et cotisations, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le Bailleur.

16°) De rembourser chaque année au Bailleur, sur le vu des bordereaux et avis de l'Administration, tous les impôts fonciers, contributions, cotisations et taxes de toute nature auxquels les immeubles présentement loués peuvent et pourront être assujettis, sans aucune exception.

Il est expressément convenu à ce sujet, que la quote part d'impôt foncier, à la charge du Preneur sera déterminée en fonction des états individuels fournis par l'Administration Fiscale.

17°) De ne pouvoir exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les locaux loués aux préposés du Preneur, pour quelque cause que ce soit.

18°) De faire son affaire personnelle de toutes assurances y compris les dommages immobiliers, relatives aux troubles qui pourraient être apportés par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol, bris de glace, le bailleur déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne saurait en assurer la garantie. Le Preneur conserve la faculté de les poursuivre en son nom personnel.

19°) De faire assurer contre l'incendie, les explosions et autres risques, les matériels, outillages, les matériaux, les marchandises et le mobilier que le preneur entreposera dans les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il est rappelé qu'en cas de destruction totale par incendie ou cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit, conformément à l'article 1722 de Code Civil.

4 

KS

S.S

D'acquitter les primes et cotisations afférentes à cette assurance et justifier du tout au Bailleur à première réquisition.

A ce sujet, il est précisé conformément à l'article 1733 du Code Civil, qu'en cas d'incendie des locaux, faisant l'objet du présent bail, le Preneur verra sa responsabilité engagée, et qu'en conséquence, aucun recours ne pourra être exercé, de ce fait, contre le Bailleur. Le locataire pourra s'exonérer de la responsabilité qui lui incombe à la condition de rapporter la preuve que l'incendie provient de l'une des causes énumérées dans l'article 1733 du Code Civil ; il est en outre précisé qu'au cas où la profession ou le commerce du Preneur entraînerait des surcharges d'assurances, il remboursera au Bailleur toute surcharge qui lui serait réclamée si un accord n'a pu être trouvé avec la Compagnie d'Assurances.

20°) De ne pouvoir céder ses droits au présent bail, ni sous-louer en tout ou partie sans l'accord express et par écrit du Bailleur.

Etant toutefois observé que le Preneur pourra céder son droit au bail au successeur de son fonds de commerce, ou l'apporter totalement ou partiellement à une Société continuant le même commerce et ce, dans le cadre non seulement d'une vente, mais également d'une dissolution de sa part, d'un partage total ou partiel de son actif social, de sa propre scission et de sa fusion avec une société déjà existante ou non, et même en cas de fusion scission.

La cession devra alors avoir lieu en présence du Bailleur et le Preneur restera garant et répondant solidaire du ou des cessionnaires tant pour le paiement du loyer que l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail, le tout sous réserves de l'article 393 de la LOI du 24 JUILLET 1966 ayant complété l'article 55 du décret du 30 SEPTEMBRE 1953.

Pour être valable toute cession ou sous location devra être constatée par écrit, en présence du Bailleur ou lui dûment appelé.

Elle ne pourra être consentie moyennant un loyer inférieur à celui du présent bail, et tout acte de cession ou de sous-location devra contenir soumission des cessionnaires ou des sous locataires à toutes conditions de la jouissance et délégation des loyers au propriétaire.

Une copie exécutoire à de cette cession ou sous-location sera remise, sans frais, au Bailleur pour lui permettre d'agir directement contre les cessionnaires ou sous-locataires, si bon lui semble, sans préjudice du droit pour le bailleur de poursuivre le Preneur sans discussion préalable des cessionnaires ou des locataires.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires demeureront tenus, envers le Bailleur solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail pendant toute la durée alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux mêmes cédé leurs droits.

21°) De laisser visiter l'immeuble loué en cas de mise en vente par le Bailleur comme en cas de relocation, de 10 heures à midi et de 14 heures à 16 heures, tout le temps de la période de location. Il en sera de même durant les six mois précédant l'expiration du bail.

De souffrir l'apposition d'écriteaux et d'affiches de vente ou de location jugés nécessaires à tels emplacements qui conviendraient au Bailleur.

22°) De payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence sans aucune exception ni réserves.

23°) De tenir les lieux loués constamment ouverts au public et garnis de meubles et objets mobiliers en quantités et valeurs suffisantes pour répondre à tous moments du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.



KS

S.S

24°) Il est expressément convenu entre les parties, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, ou de salubrité, seront à la charge du Preneur.-

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer mensuel de 4500francs HT (quatre mille cinq cents francs hors taxes)** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en quatre termes, les premiers JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE de chaque année et d'avance.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au choix seul de celui-ci

REVISION

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé correspond à la valeur locative actuelle des locaux loués.

Il est expressément convenu que le montant du loyer ci-dessus indiqué sera automatiquement révisé chaque année au mois de JANVIER en fonction de l'augmentation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Les parties conviennent que le présent loyer correspond à l'indice actuellement connu soit 1083 base 100 au quatrième Trimestre 1953.

1093⁹
(872000)

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a présentement versé à titre de dépôt de garantie, au Bailleur qui le reconnaît, la somme de **9000F HT (neuf mille francs hors taxes)** représentant deux mois de loyer Hors Taxes.

Ce dépôt de garantie ne présente en aucun cas le caractère de loyers payés d'avance et sera remboursé au Preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable.

Ce dépôt de garantie sera augmenté ou diminué en même temps que la révision annuelle pour représenter toujours deux mois de loyer

Les éventuels travaux de remise en état, constatés dans un état des lieux contradictoire et les loyers de la période nécessaire à l'exécution de ces travaux seront également imputés sur le dépôt de garantie.



KS

S.S

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire, les charges et conditions du bail, mais aussi le non respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc....Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur. Si malgré ce qui précède, le Preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CHARTRES, sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages intérêts à la charge du preneur.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de dix pour cent (10%) plus un intérêt légal majoré de deux points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus, ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation, à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base du double du loyer normal, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.



SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

OPTION T.V.A.

Les parties soussignées requièrent expressément l'assujettissement de la présente location à la taxe sur la valeur ajoutée.

FRAIS

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

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, domicile est élu :

- Par le Bailleur en son siège social sus indiqué
- Par le Preneur, dans les lieux loués.

En cas de contestation, le Tribunal de Commerce de DREUX est seul compétent.

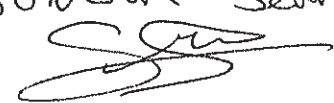
FAIT EN TROIS ORIGINAUX, dont un pour l'enregistrement

VERNOUILLET. Le 8 février 2001 (huit février deux mille un)

Karamahmut
Safiye

LE PRENEUR



SUNGUR Sevinç


LE BAILLEUR

