

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La Société Civile Immobilière La B.C.D, au capital de 1000 euros dont le siège social est au 38 rue de Chaâge 77100 Meaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro D 483 835 377,

Représentée par les co-gérantes, Mesdames Denoyelle Jeannine, Combeau Josyane et Basso Sandrine,

ci-après dénommées « le bailleur »,

D'une part,

ET

-L'Association Ecole de Danse « TEMPS DANSE » dont le siège est au 38 rue de Chaâge 77100 Meaux,
représentée par Monsieur Basso Denis, président ayant tous pouvoirs.

ci-après dénommé « le preneur »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

DESIGNATION DES LOCAUX

Dans l'immeuble sis au 38 rue de Chaâge 77100 Meaux :

- un local commercial comprenant un rez de chaussée (entrée, vestiaires avec WC –Lavabo) ; et au premier étage, une salle de danse ;équipé en eau, électricité, radiateurs électriques.

I – REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est conclu en application du décret n° 53-960 du 30.09.1953 portant statut des baux commerciaux.

En conséquence : .Le bail commercial est établi pour une durée de 9 ans.

.Le statut s'applique au preneur, personne physique ou morale, commerçant ou industriel inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou artisan immatriculé au Répertoire des Métiers.

.Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévus ci-avant, une destination commerciale, industrielle ou artisanale.

.Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties.

II-DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité d'ECOLE DE DANSE.

III-DUREE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives, les dates d'effet et d'échéance étant :

-01 janvier 2006

-01 janvier 2015

IV-RESILIATION-CONGE

.PAR LE PRENEUR : Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance.

.PAR LE BAILLEUR : Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

V-LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel d'un montant net de 8 400 euros. Ce loyer sera payable mensuellement, au début de chaque mois et d'avance.

VI-CHARGES

Le preneur acquittera directement les frais de téléphone au vu des compteurs et relevés, sans que le bailleur en soit responsable et puisse être inquiété à ce sujet. Il est en outre convenu que le loyer stipulé ci-dessus s'entend charges comprises, savoir frais d'entretien de l'immeuble et fourniture de services tels eaux, gaz, électricité, sécurité, etc...que le preneur s'engage à rembourser au bailleur sur présentation des justificatifs s'il y a lieu.

VII-IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toute les charges de ville, de police, ou de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, et tous autres impôts.

En outre, il acquittera les impôts fonciers et la taxe de droit de bail auxquels ledit immeuble est assujetti aux lieu et place du bailleur ou remboursera à ce dernier au prorata des surfaces occupées.

VIII-DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse à titre de garantie la somme de 1500 euros.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer. Elle est non productive d'intérêts ; elle sera restituée au preneur en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dûes pour quelque cause que ce soit.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

IX-REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année en fonction des variations de l'indice départemental du coût de la construction. L'indice de référence étant celui du 2^{ème} trimestre 2005 soit 1276.

En cas de disparition en cours de bail de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement.

X-CONDITIONS GENERALES

Le BAILLEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

METTRE les locaux à la disposition du preneur, les tenir clos et couverts.

PRENDRE en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

ASSURER au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

FOURNIR le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires.

S'INTERDIRE de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

Le PRENEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX : Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire dressé entre les parties. Ne pas occuper d'autres parties d'immeuble que les lieux loués.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (*aucun produit explosif ou particulièrement inflammable, etc..*)

N'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (*ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisation de gaz, eau, électricité...*)

PAIEMENT DU LOYER : Payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-avant.

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE : User des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds. Respecter le règlement de copropriété.

ENTRETIEN-REPARATIONS : Effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire, de lui-même ou sur injonction du bailleur.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage, gaz, électricité, ramonage, ...*) et en justifier à la première demande du bailleur.

Laisser le bailleur, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

ENSEIGNE/PLAQUE : Ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu, le preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

TRAVAUX-TRANSFORMATIONS : Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc., sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du bailleur, le tout aux frais du preneur. Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif à la charge exclusive du preneur.

CESSION-SOUS LOCATION : Occuper personnellement les lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués, même gratuitement en tout ou partie, ou y domicilier toute entreprise.

Le preneur qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du bailleur, qui devra, dans tous les cas, être appelé à l'acte de cession.

Enfin, en cas de cession de son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, le preneur s'engagera dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs, pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions.

ASSURANCES : S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme, etc., et en justifier à tout moment auprès du bailleur, sous peine de résiliation du bail. La police souscrite, dont le preneur s'oblige à justifier au bailleur du paiement régulier des primes à première réquisition de sa part, devra l'être pour valeur de reconstruction des locaux à neuf.

Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurance seront affectées au privilège du bailleur.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur.

Informier immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

XI-CLAUSES PARTICULIERES

Le preneur devra entretenir pendant le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien notamment les peintures, fermetures, ferrures de plomberie et autres.

L'entretien de la partie commerciale est à la charge du Preneur.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradation résultant de leur fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

XII – CLAUSE PENALE – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de tout autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 3% par trimestre.

Les parties conviennent expressément :

- qu'en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur
- et de même, en cas de violation des dispositions imposées au preneur par les textes légaux et réglementaires, et notamment par le décret du 30.09.1953, le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9.7.1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

XIII- FRAIS ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

XIV- ELECTION DE DOMICILE-ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicilent en leur siège social respectif.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

FAIT A Meaux
LE 25 octobre 2005
EN QUATRE EXEMPLAIRES

SIGNATURES :

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Le Président de Temps Danse
M. BASSO Davis