

# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur MAUGIS Pierre  
Né le 22 Aout 1964 à FONTAINEBLEAU  
Nationalité : Française  
Domicilié : 17 boulevard de GARAVAN 06 500 MENTON  
Et  
Monsieur MAUGIS Franck  
Né le 7 février 1970 à SALON DE PROVENCE  
Nationalité : Française  
Domicilié : 17 boulevard de GARAVAN 06 500 MENTON

CI -APRES DENOMME, « LES BAILLEURS »  
D'UNE PART

ET

La société «FERRAGE COIFF »  
SARL au capital de 8 000 EUROS  
Immatriculée au R.C.S de Salon de Provence sous le numéro 429 256 613  
Siège social : 13 boulevard de Louis Pasquet- 13 300 SALON DE PROVENCE

Prise en la personne et représentée par sa gérante :

Madame KULINSKI Catherine, Camille, Madeleine épouse DE GROOTE  
Née le 25 OCTOBRE 1958 à AUDUN-LE-ROMAN (MEURTHE ET MOSELLE)  
Nationalité : Française  
Profession : Coiffeuse  
Régime matrimonial : Mariée sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré le 1<sup>er</sup> AVRIL 1978 à SALON DE PROVENCE avec Mr DE GROOTE Christian, Albert, Georges, né à PARIS (9<sup>ème</sup>) le 4 MARS 1955  
Domiciliés ensemble : 151 Boulevard Danton – 13 300 SALON DE PROVENCE

CI-APRES DENOMMEE, « LE PRENEUR »  
D'AUTRE PART,

MP

CD

## **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI**

Messieurs MAUGIS Pierre&Franck donne bail à loyer commercial à Mme DE GROOTE Catherine Qui accepte, suivant les dispositions du décret N° 53 960 du 30 SEPTEMBRE 1953 et celles des textes par lesquels il a été modifié et complété, notamment par celles de la loi N° 65 356 du 12 MAI 1965 ; les locaux ci-après désignés.

### **ARTICLE 1- DESIGNATION**

Les locaux situés dans un immeuble sis à SALON DE PROVENCE, 13 Boulevard Louis Pasquet, consistent en un local à usage commercial de 26 m carré environ comprenant un dégagement et un WC, une cave à laquelle on accède par le magasin ; située au sous-sol, étant précisé que cette cave est « inondable».

Tel que les dits locaux existent à ce jour, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire description plus détaillée, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités en vu des présentes.

### **ARTICLE 2 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> JANVIER 2010, pour ce terminer le 31 DECEMBRE 2018

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 ajoutés au décret du 30 SEPTEMBRE 1953, par la loi du 12 Mai 1965 :

- Le preneur aura dans les formes et délais prévu à l'article 5 du dit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une 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, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever et d'exécuter les travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Les parties devront notifier leur intention de résilier 6 mois au moins à l'avance et part écrit.

### **ARTICLE 3 LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer qui a été fixé d'un commun accord à la valeur locative de 600,00 (SIX CENT EUROS) mensuel.

En ce non compris, taxes locatives, fournitures individuelles énumérées au présent bail, et toutes celles qui pourraient y être incorporées par la suite.

Le défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance rend immédiatement exigibles, les intérêts moratoires au taux conventionnel de 1% par mois.

### **ARTICLE 4- INDEXATION**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du cout de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera tous les trois ans à compter de la date du départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est rappelé que l'indice en question est celui du deuxième trimestre de l'année 2009 soit 1498.

Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné, soit en accord entre les parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente, par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance.

#### **ARTICLE 5 – DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour l'exploitation de salon de coiffure ou salon d'esthétique, vente de produits, accessoires et cosmétiques à l'exclusion de toute autre utilisation, et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres locations éventuelles de l'immeuble.

Conformément aux dispositions des articles 34 et suivants du décret du 30 Septembre 1953, le preneur, dans les conditions prescrites par les dits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes et complémentaires.

Pour ce faire il devra faire connaître son intention au bailleur par acte extra judiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et, par application des dispositions des articles 34-1 à 34-6 du même décret, le preneur aura la faculté de signifier au bailleur, par acte extra judiciaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité l'indication des activités dont l'exercice est envisagé, et, en outre, devant être notifiée par acte extra judiciaire aux créanciers du fonds.

#### **ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES**

Les parties, au cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes, que le preneur s'engage à exécuter, sous peine de résiliation immédiate des présentes nonobstant tous dépens, dommages et intérêts.

##### **a) GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIAL**

-Garnissement : tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et matériels, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

- Maintien en état d'utilisation : maintenir les lieux loués en état permanent d'utilisation effective
- Autorisations : le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à son activité du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les lieux loués, et à leur utilisation.
- De se conformer aux usages en vigueur et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble, et notamment S'il existe un règlement de copropriété, d'en respecter les prescriptions et de s'y conformer pour tout ce qui peut le concerner.
- De n'utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, etc....pour faire aucun emballage ou déballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques, ou autres installations.
- De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion, susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni les dits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes, ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations ; de ne rien faire d'une manière qui puisse boucher les dites canalisations.

#### b) ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

Etat des lieux : le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état, à défaut d'avoir fait établir dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dument appelé un état des lieux.

Le preneur devra tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état, et effectuer les réparations locatives qui pourraient être nécessaires, les autres restant à la charge du bailleur.

Ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voutes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

De laisser en fin de bail tous travaux, soit neufs de finition effectués notamment à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation ; sans indemnité du bailleur.

MP

Le preneur ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toute dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient des travaux nécessaires incombant au bailleur.

De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter : en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

Nantissement : tous nantissements qui seront consentis par le preneur devront, pour être opposables au bailleur, lui être donnés au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 MARS 1909.

c) VISITE DES LIEUX

Le bailleur se réserve, pour lui ou pour toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux pour faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble non sans avoir au préalable averti le preneur et convenu avec lui d'une date.

Il pourra également les faire visiter à tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire, mais seulement deux heures par jour, après en avoir convenu avec le preneur.

d) IMPOTS ET TAXES

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, sur les taxes locatives, et toutes autres taxes de quelque nature que ce soit, normalement à charge du locataire, dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toutes réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

e) PARTIES COMMUNES ET CHARGES

Sans objet.

f) ASSURANCES

Le preneur devra assurer, et maintenir assurés, contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc... pendant toute la durée du bail, les dits locaux, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels, et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance, et justifier du tout au bailleur, à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble, ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés et du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si le commerce exercé par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée, et en outre, de la garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

#### **g) MODIFICATIONS-TOLERANCES-INDIVISIBILITE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité d'une partie, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, chaque partie restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

#### **h) RESTITUTION DES LIEUX**

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tous enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi, soit à l'amiable, soit par un expert choisi d'un commun accord ou nommé par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, l'état des lieux et le relevé descriptif des réparations à effectuer, incombant à l'une ou l'autre des parties.

#### **ARTICLE 7 – CESSION OU SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans consentement exprès et par écrit des bailleurs, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire et sous-locataire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

En outre, toute cession ou sous location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci-avant fixé ; qui doit être stipulé payable directement entre les mains des bailleurs, et elle devra être réalisée par un acte auquel les bailleurs seront appelés, et dont un exemplaire original leur sera remis sans frais pour eux.

M.P.

## **ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE**

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de 600,00 euros (SIX CENT EUROS) correspondant à un mois de loyer de base tel fixé au titre de la valeur locative retenue par les parties, en garantie de paiement de loyers, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise de clefs, et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du preneur.

## **ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre condition du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE, et exécutoire par provision nonobstant appel.

## **ARTICLE 10 – CLAUSE PENALE**

En outre et sans déroger à la précédente clause résolutoire le preneur s'engage à respecter entièrement et définitivement les deux clauses pénales suivantes :

Si à l'expiration du congé le preneur ne libère pas les lieux ou s'il obtient des délais, il versera outre les charges à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation une pénalité journalière égale à 10% du dernier loyer mensuel et ce malgré la résiliation de la location.

Dans le cas où la carence du débiteur contraindrait le bailleur à confier à un service contentieux le recouvrement des sommes dues, celle-ci se trouveraient majorées, en sus des intérêts précités, d'une indemnité fixée à 20% de leur montant. Cette majoration est établie à titre de clause pénale conformément aux articles 1226 et 1152 du Code Civil et s'impose en cas d'inexécution partielle ou totale aux parties qui écartent en conséquence l'application de l'article 1231 du Code Civil.

Ces clauses pénales seront applicables huit jours après une mise en demeure adressée par simple lettre recommandée.

## **ARTICLE 11 – FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE**

Le preneur devra régler à l'occasion de chaque quittance, le droit au bail afférent à la période de jouissance considérée ou bien en cas d'option du bailleur pour la T.V.A, le montant de celle-ci, qui s'ajoutera au prix du loyer prévu à l'article 3, ci-avant, et stipulé hors taxe. Le preneur aura en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur en sus du dit loyer, le montant de la T.V.A ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

MP

CD

Le bailleur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule des présentes

Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués à compter de l'entrée en jouissance.

FAIT A SALON DE PROVENCE  
LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010  
EN 3 EXEMPLAIRES

LES BAILLEURS

MR MAUGIS Pierre / MR MAUGIS Franck

LE PRENEUR

« FERRAGE COIFF » représentée par sa  
gérante Mme KULINSKI Catherine épouse DE GROOTE

u le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Lu et approuvé

*(Signature)*  
Franck Maugis

le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

"Lu et approuvé"

*(Signature)*  
Mme De Groote

**Nathalie Viaud  
28 Rue des moulins  
13300 Salon de Provence**

**Mr Maugis pierre  
Mr Maugis Franck  
17 Boulevard de Garavan  
  
06500 MENTON**

Lettre en Recomandée avec A R

**Salon de Provence , le 26/11/2018.**

**Demande de renouvellement du bail commercial**

Messieurs,

Suivant le bail en ma possession signé le 01/01/2010, je suis locataire d'un local à usage commercial situé au 13 Boulevard Louis Pasquet et appartenant à Messieurs Maugis Pierre et Maugis Franck , 17 Boulevard des Garavan à MENTON (06500) pour une durée de 9 ans.

Par la présente, je sollicite le renouvellement de ce bail conformément aux dispositions du statut des baux commerciaux.

Dans les 3 mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Veillez accepter Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Nathalie Viaud

