

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La Société WYK ESPACE IMMO**, SCI immatriculée au RCS de SAINT ETIENNE sous le numéro 819 430 067, et dont le siège social est sis 2 rue Bouzerand à LE CHAMBON-FEUGERELLES (42500), représentée par son gérant en exercice Monsieur Wissan ZAMRANI ;

CI APRES DENOMMEE LE BAILLEUR,

D'UNE PART,

- **La Société NB**, SASU immatriculée au RCS de SAINT ETIENNE sous le numéro 900 531 443, et dont le siège social est sis 7 Place Saint-Pierre à SAINT-CHAMOND (42400), représentée par son Président en exercice Monsieur Nordine BAIKECHE ;

CI APRES DENOMMEE LE PRENEUR,

D'AUTRE PART,

La SCI WYK ESPACE IMMO, donne à bail à la Société NB, ce qui est accepté par Monsieur Nordine BAIKECHE, ès qualité, les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Un local en rez-de-chaussée sis 52 rue de la République à SAINT-CHAMOND (42400) ;

Le bien immeuble mis à bail consiste en un plateau unique de 80 m² environ, ainsi qu'un WC (lave-main).

Ainsi, au surplus, que ces locaux se comportent, avec leurs dépendances, sans réserve, le preneur déclarant les bien connaître et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

DESTINATION DES LIEUX

Le preneur devra occuper les lieux loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'exercice de son activité commerciale de détail de textiles, d'habillement et de chaussures en magasin spécialisé (**Code APE / NAF 4771Z**).

zw BW

Le preneur devra obtenir du bailleur l'autorisation expresse et par écrit d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

Le preneur peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de l'activité de commerce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6, ou 9 années qui commencera à courir le 1^{er} septembre 2021 avec la faculté, pour le preneur seul, de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur 6 mois au moins avant l'expiration de chaque période par acte extrajudiciaire.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 7 200 euros, soit 1 800 euros par trimestre, que le preneur s'oblige à payer au bailleur par avance le 5 de premier mois de chaque trimestre.

Il incombera également au preneur de s'acquitter de la taxe d'ordures ménagères pour la somme d'environ 200 euros par an, ; montant payable sur régularisation annuelle sur présentation par le bailleur de la taxe foncière du bien immeuble, au prorata de l'occupation effective du preneur.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le montant du loyer ci-dessus fixé sera, conformément aux articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953, révisable à la fin de chaque période triennale en fonction de l'indice trimestriel du cofit de la construction publié par l'I.N.S.E.E. L'indice qui servira de base au calcul de la révision du loyer sera celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2021.

ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

ZW

Il ne pourra réclamer pendant toute la durée du bail ou des réparations, transformations ou additions de quelque nature que ce soit rendues nécessaires par la force majeure.

Il devra prendre à sa charge et sous sa responsabilité, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du bailleur, toutes les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du preneur ou pour toute autre cause, y compris le cas de force majeure.

ENTRETIEN

Le preneur entretiendra les locaux et devra les rendre à l'expiration du bail en parfait état. Il supportera toutes les réparations, y compris celles qui sont définies par l'article 606 du Code Civil.

REPARATIONS ET TRAVAUX

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés sur le tènement immobilier, sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité pour cause de vétusté, vice de construction, incendie, cas fortuits ou toutes autres causes indépendantes de la volonté du bailleur, par exemple en cas d'expropriation, alignement ou remodelage, si ceux-ci sont d'utilité publique.

TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En fin de bail, le bailleur pourra, soit conserver la propriété des embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués, soit en demander la suppression totale ou partielle, le tout sans indemnité de sa part.

GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en

ZW

BK

quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

L'activité de commerce de détail de textiles et chaussures étant l'activité susmentionnée aux présentes, en tant qu'activité principale du preneur, celle-ci devra être maintenue en toutes circonstances afin d'assumer la charge de la présente clause.

ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

Le preneur devra, en outre, s'assurer pour sa responsabilité civile et pour ses pertes d'exploitation en cas de sinistre incendie, vol et dégât des eaux.

Les polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation expresse à tous recours contre le bailleur. Le bailleur déclare avoir renoncé, sauf en cas de malveillance, à tous recours contre le preneur. En outre partie, le preneur renonce dès maintenant à exercer en cas de sinistre tout recours quelconque contre le bailleur, et même s'il n'était pas garanti par une Compagnie d'Assurances lors d'un sinistre dont il serait victime. Ses polices d'assurances devront comporter mention de cette renonciation à recours.

Le preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition.

Toute police d'assurance devra prévoir expressément que l'assureur qui met en demeure le souscripteur de payer une prime conformément aux dispositions de l'article L 113-3 du Code des Assurances, doit en informer le jour même le bailleur par lettre recommandée. Elle devra également prévoir que, pour toute demande de résiliation ou suspension de garantie, l'assureur devra en informer le bailleur par lettre recommandée quinze jours au moins avant la prise d'effet de la résiliation ou de la suspension.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toutes Compagnies d'Assurances en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes dont le preneur se trouverait débiteur à l'égard du bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le preneur devra adresser au bailleur dans le délai de deux mois qui suivra la signature du présent bail, une copie de chacune des polices qu'il aura souscrites. De même, en cas de modification ultérieure de ces polices.

Par ailleurs, si, du fait de l'aggravation des risques résultant de l'activité du preneur, les primes d'assurance du bailleur étaient augmentées, le preneur devra rembourser au bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

ZW

RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, d'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

CESSION

Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder ou apporter son droit au présent bail pour tout ou partie des locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, 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 pour le paiement du loyer 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 devra être réalisée par un acte auquel le bailleur sera appelé et dont un original lui sera remis, sans frais pour lui.

SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer, même sous forme de location gérance, tout ou partie des locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Cependant, toute sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal ou proportionnel à celui ci-dessus fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les

ZW BW

mains du bailleur et devra être réalisée par un acte auquel le bailleur sera appelé et dont un original lui sera remis, sans frais pour lui.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de ses accessoires, ou faute de l'exécution de l'une quelconque des clauses 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 à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Saint-Etienne et exécutoire par prévision nonobstant appel.

Le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrice d'un droit quelconque, le bailleur pouvant toujours y mettre fin par tous moyens.

OBLIGATIONS DECOULANT DU BAIL PRINCIPAL

Pour toutes autres clauses et conditions, les parties se réfèrent expressément au bail principal visé dans l'exposé ci-dessus, dont une copie a été remise au preneur qui le reconnaît et qui s'engage à s'y conformer.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

DECLARATION FISCALE

Les parties déclarent assujettir le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

ZW

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le bailleur et le preneur font élection de domicile au siège social du bailleur.

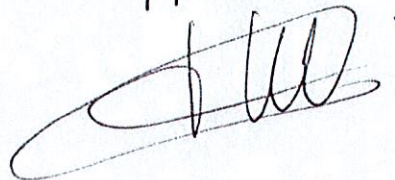
FAIT A SAINT-ETIENNE LE 26 juillet 2021

EN TROIS ORIGINAUX DONT UN POUR L'ENREGISTREMENT

SIGNATURE DU BAILLEUR

PRECEDEE DE LA MENTION MANUSCRITE "LU ET APPROUVE"

lu et approuvé



SIGNATURE DU PRENEUR

PRECEDEE DE LA MENTION MANUSCRITE "LU ET APPROUVE"

LU et APPROUVE

