

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Madame Karine HEMERY, née le 30 Juin 1973 à ARRAS (62) de nationalité Française,

Demeurant à NOYON (Oise) 11, Place du Docteur Apoix,

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",

D'une part,

ET :

SARL ANATOMIEGYM

Société à Responsabilité Limitée à associé unique, dont le siège social est 22 Rue du Maréchal Leclerc – 60400 NOYON immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE, sous le n° 508 180 189, représentée aux présentes par Madame Karine HEMERY, agissant en qualité de gérante de ladite société, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR",

- D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Preneur s'est déclaré intéresser à prendre en location les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

VH

ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre professionnel, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 désormais codifiées sous les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Un immeuble à usage professionnel situé 505, Rue Paul Roger à NOYON constitué d'un bâtiment à usage commercial et d'un terrain de 2 641 m²;

Tels que les lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

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 (9) années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} Juin 2012 pour se terminer le 31 Mai 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, 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 L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce, afin de construire, 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 DES LIEUX LOUES

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur pour l'exploitation de son objet social.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité.

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 et ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à L145-55 du Code de Commerce.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités annexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux.

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 :

KM

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur, pour quelque cause que ce soit.

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 et 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 ;

- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;

- Entretenir, 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 la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

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

D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur ayant l'autorisation 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 contribution économique territoriale, 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 et 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.

De rembourser au Bailleur la quote-part des impôts et taxes relatifs aux biens loués, et en particulier la quote-part de l'impôt foncier y afférent.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataire, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

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'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

6. De supporter, quelle 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 supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

8. 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 toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur.

9. 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.

10. De respecter les charges tolérées par la résistance des sols.

11. 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 des troubles de jouissance en résultant.

De ne pouvoir tenir le Bailleur responsable pour tous vols qui pourraient être commis dans les locaux loués, ou défaut de gardiennage, ou tout fait commis par le ou les gardiens, ni réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer en cas de suppression du ou des gardiens.

12. De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

13. 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.

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.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus visées une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

KH

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera 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.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

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.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur les charges afférentes aux polices garantissant les biens immobiliers loués.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITE

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 préposés. 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.

ARTICLE 8 : - SOUS-LOCATION - CESSION

Le Preneur ne pourra sous-louer sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur tout ou partie des locaux loués.

En cas de cession, le Preneur devra avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé quarante jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du Cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

Droit de préemption du Bailleur

Le Bailleur pourra exercer, dans le délai d'un mois de la réception de la notification susvisée, un droit de préemption à prix égal sur le fonds de commerce cédé. Il devra dans cette hypothèse faire part de sa décision au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Preneur pourra, soit réaliser la cession au profit du Bailleur, soit renoncer à la cession projetée.

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur.

KM

ARTICLE 9 - LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de VINGT QUATRE MILLE (24 000) €uros H.T. soumis à TVA, payable mensuellement et d'avance au bailleur en douze termes égaux de 2 000 €uros H.T. chacun le premier de chaque mois.

Chaque terme du loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute 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.

ARTICLE 10 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, conformément aux dispositions des articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC), 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 4^{ème} trimestre 2011.

Si l'indice correspondant de la troisième ou de la sixième année du bail n'était pas connu, un loyer provisoire serait calculé par application de la variation constatée entre l'indice du 4^{ème} trimestre 2011 et le dernier indice publié, puis une régularisation pratiquée lors de la publication de l'indice.

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

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE ET CHARGES

Le bailleur dispense expressément le preneur de lui verser un quelconque dépôt de garantie, pour sureté de l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail.

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.

ARTICLE 12 - 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

VM

ARTICLE 15 – FRAIS ET HONORAIRES

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

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

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 locaux loués
- le Bailleur en son domicile

Fait à NOYON
Le 2 Août 2012
En 2 exemplaires

Le Bailleur



Le présent acte est établi
sur 8 pages et comporte

- Mot rayé :
- Mot ajouté :

Le Preneur

