

Bail à usage commercial

Entre les soussignés :

Ci après d'une part le bailleur,
monsieur Vanpeperstrate serge et madame Vanpeperstraete nicole, son épouse, demeurant au
15 avenue des bains 59140 à Dunkerque, téléphone 03 28 27 50 65.

Et d'autre part le locataire

La SARL « IN'COIFFURE » située au 32 avenue Adolphe Geeraert 59240 à Dunkerque dont
le gérant est monsieur Christian Wallyn, domicilié au 37 rue du four à chaux à Rosandaël

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les
accepte, les locaux ci après désignés.

Désignation et consistance des locaux loués

Le bailleur donne par la présente au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit
dépendant d'un immeuble situé au 32 avenue Adolphe Geeraert à Dunkerque 59240.

Description des locaux

Local à usage commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Il comprend une pièce principale en façade, derrière, une cuisine avec une porte d'accès au
couloir, une pièce lave têtes, une courette fermée donnant sur une surface vitrée, un lave
mains dans la courette, un cabinet de toilette.

L'ensemble sur une emprise de 50 m².

- la pièce principale 23.4 m²
- la pièce la têtes 8.56 m²
- la cuisine 12.15 m²
- la courette 3.70 m²
- les WC 0.72 m²
- la cave box privé 3.m²

L'eau chaude

Elle provient d'un ballon d'eau chaude électrique d'une capacité de 150 litres en état de
fonctionnement.

Le chauffage

Chauffage central par chaudière au sol alimentée au gaz de ville, situé à la cave dans un box
privé.

Les pièces sont équipées de radiateurs répartis comme suit :

4 dans la pièce principale

1 dans la cuisine

1 dans la pièce lave têtes

CTW

Ainsi que le tout existe sans aucune exception ni réserve, le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Article 1 : ETAT DES LIEUX

Le preneur reconnaît avoir pris les locaux en parfait état.

Article 2 : DESTINATION

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci après :

Local commercial à usage de salon de coiffure, dames et hommes.

Article 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du 6 août 2012.

Article 4 : RESILIATION – CONGE

Le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, il devra signifier son congé au bailleur au moins trois mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins trois 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 l'immeuble existant autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 5 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 520 euros par mois soit un loyer annuel de 6240 euros.

Le loyer sera payable le 6 de chaque mois, date de la prise en jouissance. Premier loyer le 6 août 2012.

Article 6 : REVISION DU LOYER

Les parties conviennent de réviser tous les trois ans. Cette révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée et pour la première fois en 2015 par application des dispositions des articles R145-20 et L145-38 du code de commerce où de tout texte qui fixerait d'autres modalités pour les révisions légales.

Par dérogation aux dispositions de l'article L145-33 et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une variation triennale sera établie à partir de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) intervenue depuis la dernière fixation amiable du loyer s'élevant à titre indicatif à 107,16 au premier trimestre 2012.

Article 7 : IMPOTS – TAXES - CHARGES

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la taxe foncière dont le montant annuel est fixé à 539 euros pour l'année 2011. cette taxe sera payée mensuellement soit un douzième de l'impôt foncier, soit 45 euros. Elle sera réactualisée chaque année après réception de l'avis d'imposition.

Article 8 : DEPOT DE GARANTIE
SANS OBJET

Article 9 : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le bailleur s'engage principalement à :

Mettre les locaux a la disposition du preneur

A prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil

Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux.

Le locataire s'engage principalement à :

A prendre les lieux loués dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition de remise en état ou de réparation pendant la durée du bail.

User les locaux suivant la destination prévue au bail et exécuter dans les lieux loués son activité de façon continue.

Respecter le règlement de copropriété.

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.

A ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance d'un homme de l'art.

S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux.

Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur, de la souscription des dites polices et du paiement des primes y afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances, seront affectées au privilège du bailleur.

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

Les locaux sont chauffés par une chaudière aux gaz qui doit faire l'objet d'un contrôle et entretien annuel à la charge du loueur. Un certificat de contrôle doit être remis au loueur par le chauffagiste. Son remplacement éventuel reste à la charge du loueur.

Chauffe eau

De même l'entretien et le remplacement du ballon d'eau chaude est à la charge du loueur.

Article 10 : SOUS LOCATION

Toute sous location même temporaire ou partielle ou simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que se soit (location gratuite, domiciliation, etc.), est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

Article 11 : CESSION

Le preneur a la faculté de céder son droit au présent bail, pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fond de commerce, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément du bailleur.

Un exemplaire original de la cession pourra être remis au bailleur s'il en fait la demande.

Article 12 : CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement des loyers ou tout autre somme, et à titre de clause pénale les sommes impayées emporteront de plein droit intérêts au taux de 3 % par trimestre. A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et deux mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, le bail pourra être résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais précisés ci-dessus (cas de retard de paiement répétitif).

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 juillet 1991.

Tous les autres frais de commandement procédures 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 ;

Article 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suites, les parties élisent domicile au 32 avenue Adolphe Geeraert 59240 Dunkerque, lieux loués, et le bailleur 15 avenue des bains 59140 Dunkerque. Elles attribuent compétences exclusives aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Rédigé sous seing privé

Le rédacteur : Monsieur Vanpeperstraete serge

Fait et signé à Dunkerque le 5/08/2012 en 2 originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît, un pour le bailleur, 1 pour le loueur.

Nombre de page 4

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »



LE PRENEUR

lu et approuvé
