

ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives**, prenant effet le **1er octobre 2025** pour expirer le **30 septembre 2034**, sauf renouvellement ou résiliation anticipée conformément aux dispositions légales et aux présentes clauses.

La Locataire pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant préavis de six mois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce.

ARTICLE 4 – LOYER

Comme mentionné dans l'acte de vente signé entre le **Bailleur** et la Locataire le 29 septembre 2025, le loyer annuel est fixé à **4 200 €** (quatre mille deux cents euros), soit **350 € par mois** hors charges.

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance, **le 5 de chaque mois**, par virement sur le compte bancaire du Bailleur dont le RIB est joint.

ARTICLE 5 – RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé conformément aux dispositions des articles L.145-37 et suivants du Code de commerce, notamment en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

ARTICLE 6 – CHARGES, TAXES ET RÉPARATIONS

Sachant que l'abonnement en eau auprès du SPANC ainsi que les factures de consommation en eau seront prises en charge par le Bailleur après relevé du compteur divisionnaire de la Locataire, le Bailleur fixe une provision sur charges de **50 €** comme stipulé dans l'acte de vente.

Par ailleurs, la Locataire supportera :

- les charges locatives afférentes aux locaux,
- les taxes, contributions et impôts relatifs à son activité,
- les réparations locatives (au sens de l'article 1754 du Code civil).

Le Bailleur conservera à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 7 – DÉPÔT DE GARANTIE

Il est stipulé un dépôt de garantie équivalant à **un mois de loyer**, soit **350 €**, versé par la Locataire lors de la signature du bail.

Ce dépôt de garantie sera débité, ne portera pas intérêt et sera restitué dans les conditions légales à la fin du bail.

ARTICLE 8 – SOUS-LOCATION ET CESSIION

Toute sous-location, totale ou partielle, est interdite sans l'accord écrit du Bailleur.
La cession du bail est libre en cas de cession du fonds de commerce, sous réserve d'en informer le Bailleur.

ARTICLE 9– LOI APPLICABLE ET ÉLECTION DE DOMICILE

Le présent bail est régi par les dispositions du Code de commerce relatives au statut des baux commerciaux.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur adresse respective indiquée en tête du bail.

FAIT À LABASTIDE-MURAT (46) le 7 octobre 2025

En deux exemplaires originaux, dont un remis à chaque partie.

Le Bailleur

(SCI DU CEDRE, représentée par M. Philippe BRU, Gérant)

Signature



La Locataire

(Mme Sylvie MARCOULY)

Signature

