

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

I- LE BAILLEUR

Monsieur Gervais Daniel Joseph CHECKOURI, commerçant et Madame Poombavay THANCANAMOOTOO, enseignante, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-ANDRE (97440), 1183, rue de Cambuston.

Nés savoir :

Monsieur CHECKOURI à SAINT-ANDRE, Champ Borne (97440) le 21 juin 1947,

Madame CHECKOURI à PORT-LOUIS, (ILE MAURICE) le 10 septembre 1951.

Mariés à Rivière du Rempart (ILE MAURICE), le 24 janvier 1980.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur de nationalité française

Madame de nationalité française

« Résidents » au sens de la réglementation fiscale,

Ici présents

D'une part

II - LE PRENEUR

La société YONAS, société à responsabilité limitée au capital de 1000 EUROS dont le siège est à SAINT-ANDRE (97440), 230 Avenue de la République, en cours d'immatriculation au Registre des commerces et des sociétés et représenté par son gérant MR ISSOP Younous.

D'autre part

Les parties ci-dessus seront désignées dans les textes ci-après, respectivement, par les mots « BAILLEUR », « PRENEUR ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Donne à loyer à la SARL YONAS qui accepte ; les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis au 230 Avenue de la République- Centre Commercial – 97440 SAINT-ANDRE, bâtiment A

Et appartenant à Monsieur et Madame CHECKOURI

-DESIGNATION

1°) Un local commercial d'une superficie de 40 m2 environ situé au rez-de chaussée plus mezzanine de 37 m2 environ formant partie du lot propriété n°102, bâtiment A.

Ainsi que les dits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

2°) Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

3°) Il est précisé que toute différence entre les côtés et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

DISPENSE D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 05/10/2026

Reçu en préfecture le 05/10/2026

Publié le

ID : 974-219740099-20261002-DCM260930_009-DE



Le « preneur » reconnaît que, bien qu'averti par le « bailleur » soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières renonçant à tous recours contre le « bailleur ».

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2018 pour se terminer le 31 décembre 2027.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce :

Le « preneur » aura dans les formes et délai de l'article L145-9 dudit Code de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Il pourra toutefois dans les mêmes formes et délai donner congé à tout moment lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou aura été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Cette disposition est également applicable à l'associé d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Il est rappelé, par ailleurs, que le « bailleur »

a/- tient de l'article L 145-4 alinéa troisième la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, le tout sans préjudice de l'indemnisation du « preneur » prévue par les dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce ;

b/- peut, aux termes de l'article L 145-6 du Code de Commerce, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'Urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sous réserve d'offrir de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et le locataire a deux mois soit pour accepter soit pour contester, en cas de silence de sa part il est réputé accepter. Etant observé que le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession définie à l'article L 145-7 du Code de Commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le « preneur » bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le « bailleur » devra adresser au « preneur », plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du « bailleur » dans le délai sus-indiqué, le « preneur » devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du « bailleur » ou de demande de renouvellement de la part du « preneur » dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée à laquelle le « bailleur » pourra mettre fin à tout moment selon les usages locaux par un congé avec offre ou refus de renouvellement ou le « preneur » par une demande en renouvellement.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du « bailleur » déli
six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au « preneur » d'une
correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de sa réinstallation.

Toutefois, cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants :

- lorsque le « bailleur » peut se prévaloir d'un motif grave et légitime à l'encontre du « preneur » ;
- lorsque l'immeuble est devenu insalubre et dangereux, et doit donc être démoli, que ce soit totalement ou partiellement
- lorsque le bailleur veut reprendre pour construire ou reconstruire et qu'il est en mesure d'offrir au « preneur » un local de remplacement.

CONDITIONS GENERALES – GARANTIES

Le présent bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions énoncées en l'exposé qui précède.

DESTINATIONS DES LIEUX LOUES

Le Preneur pourra exploiter dans les lieux tous commerces, et notamment un commerce de confection, vêtements, à l'exception :

- De tout commerce incommode, malodorant, insalubre ou dangereux
- De tout commerce d'alimentation, restauration, débit de boissons, snack-bar, pompes funèbres et articles funéraires.

Le preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions et autres concernant l'exploitation du commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- 1- **ETAT DES LIEUX** – Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

- 2- **ENTRETIENS-REPARATIONS** – Il les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution de réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfaite état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les deux ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermetures des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

celui du preneur

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas ou par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre évènement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages »

Et en outre sous celles suivantes :

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT CINQ MILLE HUIT CENT EUROS (25 800 EUR).

Lequel loyer est payable en termes égaux et de chacun : deux mille cent cinquante euros (2150,00 EUR), d'avance, le CINQ (5) de chaque mois.

En sus du loyer ci-dessus fixé, le preneur remboursera au bailleur, en fin d'année, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les droits de voirie, les frais de gestion s'y rapportant et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont le preneur profite directement, qui existent à ce jour ; étant ici précisé que la quote-part du remboursement du preneur dans lesdites taxes et lesdites frais est forfaitairement établie d'un commun accord entre les parties à la proportion de moitié.

Le bailleur s'engage à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

REVISION DU LOYER

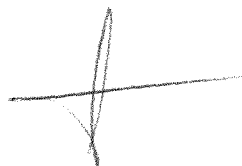
Le loyer ci-dessus indiqué sera révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est l'indice *des loyers commerciaux* publiée par l'Institut Nationale de la Statistique et des Etudes Economiques pour le 3^{ème} trimestre de l'année *2017* soit *110,48*

Si pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le preneur ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf comme ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

DEPOT DE GARANTIE

Les parties déclarent qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé par le preneur au bailleur.



CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ainsi que les frais de commandements et autres frais des poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le « propriétaire » de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le « preneur » refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance du référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail par les preneurs constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du Preneur avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code Civil le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

DECLARATION DIVERSES

Les parties déclarent avoir pleine capacité civile et commerciale et ne faire l'objet d'aucune mesure de redressement judiciaire civil ou commercial.

Fait en double exemplaires, à Saint-André

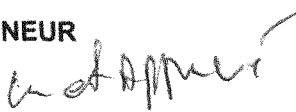
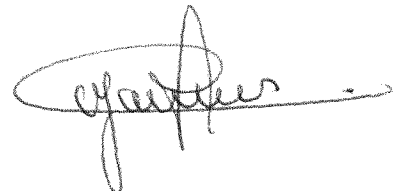
**LE BAILLEUR
OU SON MANDATAIRE (1)**


LU ET APPROUVE

Tirés dans les blancs : barres
Rayés comme nuls : mots
lignes

LE PRENEUR

(2)

(1) et (2) : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « LU ET APPROUVE ».

3 - GARNISSEMENT. - Il garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

4 - TRANSFORMATIONS. - Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

5 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit au paragraphe 4° ci-dessus.

6 - AMÉLIORATIONS. - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

7 - TRAVAUX. - Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

8 - JOUISSANCE DES LIEUX. - Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc., et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc.

9 - EXPLOITATION. - Le preneur devra assurer l'exploitation du commerce, en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. La boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

10 - IMPOTS ET CHARGES DIVERS. - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes



locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par le décret N° 87-713 du 26 août 1987, dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance par la copie qui leur en a été remise.

11 - ASSURANCES. - Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

12 - CESSION. - SOUS-LOCATION. - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les 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 (ce dernier devant toutefois avoir obtenu au préalable et par écrit l'agrément du bailleur).

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire 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.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur ; une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui.

13 - VISITE DES LIEUX. - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, deux heures par jour ouvrable, de 15 heures à 17 heures.

14 - REMISE DES CLEFS. - Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

15 - CAS FORTUIT. - FORCE MAJEURE. - Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

16 - TOLÉRANCE. - Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique

Il s'interdit d'exploiter directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à