



## BAIL COMMERCIAL



### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **PAPIN DANIEL PIERRICK ROMAIN**, Société civile immobilière au capital de 1 500 €, dont le siège social est situé au POIRE SUR VIE (85170), 120 rue du séjour, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ROCHE-SUR-YON sous le numéro 479 090 201.

Représentée par Monsieur Pierrick PAPIN agissant aux présentes dûment habilitée aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare, Déclarant avoir tous pouvoirs pour la signature des présentes.

CI-APRÈS DÉNOMMÉ le « **BAILLEUR** »  
D'UNE PART

ET :

**Monsieur HAMON benoit,nicolas,joel, né le 7 novembre 1976 à Nantes.**  
**Demeurant 6 rue des fougères 44840 les Sorinières.**

Déclarant avoir tous pouvoirs pour la signature des présentes.

Etant ici expressément convenu que le locataire pourra se substituer dans le bénéfice des présentes toute personne morale qu'il désierait constituer en vue du présent bail.

CI-APRÈS DÉNOMMÉ le « **LOCATAIRE** »  
D'AUTRE PART

Avec le concours du **Cabinet Petit & Billion, SARL CBEO**, agent immobilier à La Roche-Sur-Yon (85), 52 rue Jacques Yves Cousteau, Technopolis, ZAC de Beaupuy, au capital de 38.820 euros, RCS de La Roche sur Yon sous le n° B 484 343 892 représenté(e) par M. Guillaume Roumanteau en sa qualité de gérant. Titulaire de la carte professionnelle n° 08.85.807T délivrée par la Préfecture de La Roche-sur-Yon portant la mention :

« Transactions sur immeubles et fonds de commerce », garanti pour un montant de € 120.000

Garanti(e) par GALIAN, 8 rue de la Boétie, 75008 Paris, titulaire du compte séquestre prévu par la loi du 2 janvier 1970 ouvert auprès de la Banque Crédit Agricole.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de Covéa Risks sous le N° de police 120 137 405.

## ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

### EXPOSÉ

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir acquis.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

**CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :**

### CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, la SCI PAPIN DANIEL PIERRICK ROMAIN, désignée ci avant en tant que BAILLEUR, donne à bail à usage commercial (ci-après le « Bail ») au profit de Monsieur Hamon, désignée ci avant en tant LOCATAIRE, qui accepte l'immeuble (ci-après le « Bien ») dont la situation et la désignation suivent :

#### 1. - SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Le Bien est un local commercial sis 206 rue du clair Bocage Mouilleron le captif  
: Bâtiment à usage commercial composé d'un bâtiment d'environ 610 m<sup>2</sup> au global. **La cellule concernée au présentes Ateliers 1 et 2 pour une surface de 340 m<sup>2</sup> (voir plan annexé) sur une parcelle clôturée de 3230 m<sup>2</sup> section A N° 1154.**

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

#### 2. - DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

##### ● 2.1. INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE des modalités d'utilisation de ceux-ci.

##### ● 2.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

###### 2.2.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

:

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation

**Le Bailleur s'engage à fournir dans les trois mois la prise d'effet l'ensemble des diagnostics.**

##### - l'état des risques naturels, miniers et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les Locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le LOCATAIRE de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le LOCATAIRE peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes<sup>(2)</sup> ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance<sup>(2)</sup> les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

- le diagnostic termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)<sup>(3)</sup>

## **2.2.2. INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 1997**

### **Parties privatives NON CONCERNE**

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA). Sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

### **Parties communes NON CONCERNE**

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en mono propriété, sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

**Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés conformément aux conditions fixées dans l'inventaire prévu à la clause 9. « CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ».**

## **3. - ÉTAT DES LIEUX**

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les Parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

## **4. - DURÉE DU BAIL**

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années<sup>(4)</sup> entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1<sup>er</sup> Septembre 2022 pour se terminer le 30 Aout 2031

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance ;
- le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

Les Parties conviennent que les congés ci-avant visés seront exclusivement délivrés par acte extrajudiciaire.

## **5. - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS**

Les lieux loués seront destinés exclusivement pour l'activité de réparation et vente de jantes de voitures dans le cadre de l'activité du LOCATAIRE à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le LOCATAIRE reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale<sup>(5)</sup>. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

## 6. - LOYER

Le Bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de :

**QUARANTE MILLE HORS TAXES (40 000 € HT)**

Que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire par mois et à terme d'avance.

Etant ici exposé que par dérogation au vue des travaux réalisés par le locataire le paiement du premier loyer interviendra au 1<sup>er</sup> décembre 2022.

auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le PRENEUR s'engage à régler expressément à la même période que le loyer de plein droit.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cours de Bail le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du LOCATAIRE. Cette option est acceptée expressément et par avance par le LOCATAIRE qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du LOCATAIRE au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

## 7. - RÉVISION TRIENNALE LÉGALE

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du LOCATAIRE ou après le point de départ du Bail renouvelé. De nouvelles demandes de révision pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable par application des dispositions légales.

L'indice<sup>(6)</sup> ILC servant de base à la révision.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les Parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les Parties.

## 8. – CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

### - Charges

Il est précisé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire et ce, à l'exception de la prime d'assurance qui lui incombe.

Le LOCATAIRE règlera toutes les charges locatives classiques dans le cadre d'un bail à usage commercial.

### - Impôts, taxes et redevances

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du Bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- la taxe foncière
- la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR
- les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie

## 9. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
  - celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
  - celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du Bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement

## 10 . ÉTAT PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du Bail.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà son locataire à installer :

Réfection de l'installation électrique

Réfection installation gaz

Peindre le bardage extérieur (au droit de la surface locative occupée) aux couleurs de JAS

Aménager des bureaux et locaux sociaux

Aménager l'atelier avec implantation de machines liées au process et des ouvertures en toiture ou dans le bardage pour évacuation fumées, chaudière étuve gaz cabine de peinture.

## 11. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **6 666,67 €** à titre de dépôt de garantie correspondant à un 2 terme de loyer<sup>(7)</sup>.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois (3) mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

## 12. - CONDITIONS GÉNÉRALES

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

### 1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du Bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruant. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres Locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le Bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION ».

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les Locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

## **2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS**

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 10. « DEPENSES ENTRETIEN ET REPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du Bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation. Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

## **3. PUBLICITÉ**

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

## **4. VISITES DES LIEUX**

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats LOCATAIRE, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

## **5. ASSURANCES**

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du Bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

## **6. CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au LOCATAIRE-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au Bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du Bail<sup>(6)</sup>.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque Partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil. A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les Parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 3 du Bail.

#### **7. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT**

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

#### **8. CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du Bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du Bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du Bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du Bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

#### **9. CLAUSE PÉNALE**

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du Bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

#### **10. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

Les obligations résultant du Bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du Bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le Bail qu'en considération de cette co-titularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du Bail, tout congé pour mettre valablement fin au Bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

#### **11. TOLÉRANCE**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

### **13. - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint

PP

BH

## 14. - HONORAIRES DE LOCATION

Les Parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par<sup>(1)</sup> le Cabinet CBEO que les Parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat écrit signé au moment de la conclusion du Bail.

HONORAIRES DE LOCATION  
A LA CHARGE DU LOCATAIRE :

NEGOCIATION € HT	8 000 €
FRAIS DE REDACTION	500€
TVA	1 700 €
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>10 200 €</b>

## 15. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du Bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de Bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les Parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

## 16. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les Parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les Parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

## 17. - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies à la clause 15. Ci-dessus, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

## 18. VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Les annexes font Partie intégrante du Bail et ont valeur contractuelle.

## NOTES

- (1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
- (2) Cocher la case correspondante.
- (3) Clause facultative.
- (4) Le Bail doit obligatoirement être conclu pour une durée minimale de neuf ans.
- (5) Si au contraire les Parties conviennent qu'une partie des locaux loués est destinée ou peut être destinée à l'habitation principale du LOCATAIRE, l'attention du BAILLEUR et de son mandataire est attirée sur le fait que cette partie habitation doit impérativement répondre aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- (6) Indiquer l'indice choisi. A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, l'ICC ne doit plus être utilisé comme indice de référence.
- (7) Cette somme est productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE pour le montant excédant plus de deux termes de loyer hors charges (art. L. 145-40 du code de commerce).
- (8) Conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, le BAILLEUR ne peut invoquer cette clause que durant trois ans à compter de la cession du Bail.

Fait à La Roche sur Yon , en deux exemplaires, le

06 juillet 2022

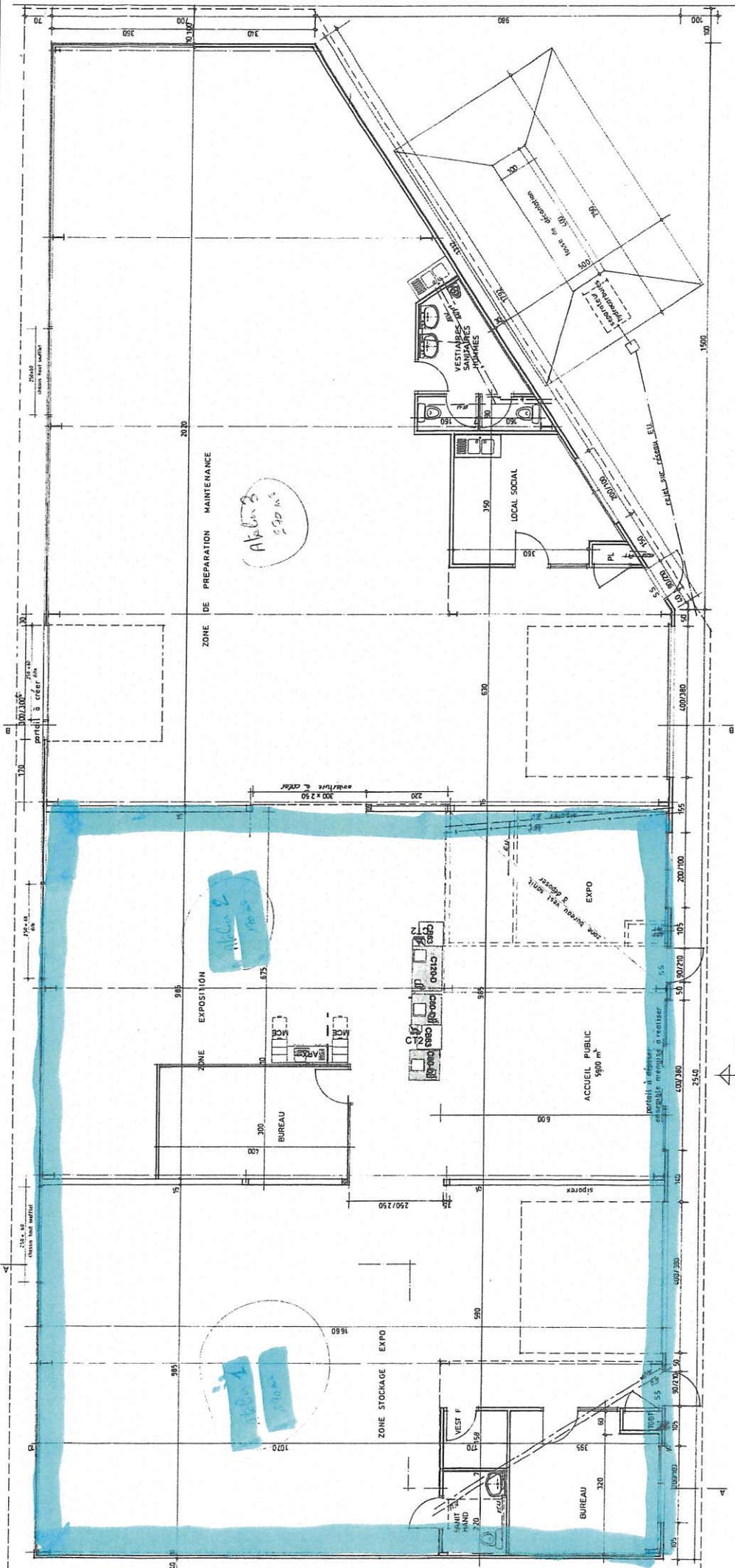
Mots nuls \_\_\_\_\_

Lignes nulles \_\_\_\_\_

LE BAILLEUR (ou son mandataire dûment habilité)

LE LOCATAIRE





DOSSIER MODIFICATIF DU PERMIS DE CONSTRUCTION N° 85 155 03 LB 087  
 DEPOSE PAR LA SOCIETE KILOUTOU

Ce plan est un plan de principe de réalisation destiné au  
 propriétaire et ne constitue pas un plan technique d'exécution. Les  
 entreprises qui auront la charge des travaux réaliseront les  
 plans d'exécution, notes de calcul nécessaires à la bonne  
 exécution des ouvrages et devront être validés par le  
 S.A. KILOUTOU.

PROJET DE CONSTRUCTION		PLAN	
D'UN IMMEUBLE A USAGE D'ATELIERS		01	
85 000 MOULIERON LE CAPTIF		EDHELLE	
SCI PAPIN		DATE	
APS	20/07/2003	1000	
APV	10/08/2003	1000	
PC	20/02/2004	1000	
PRENAT		1000	
DCE	29/01/04	1000	
PEC			

PP.

BH





