

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La Société « SCI SAINT SAUTRNIN » Société Civile Immobilière, au capital de 92.000 €, dont le siège social est à ASNIERS SUR SEINE (92600), 61-65 avenue Gabriel Péri 92600, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 794 456 699, représentée par son gérant, Monsieur Fernando SAMPAIO BATISTA, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « *Le BAILLEUR* »,

D'UNE PART,

ET :

La Société « CARROSSERIE POUPENEY & Fils », Société à Responsabilité Limitée, au Capital de 3.000 €, dont le siège est à RANTIGNY (60290), 19 Rue Emile Zola, société en cours d'immatriculation, représentée par son gérant, Monsieur Philippe POUPENEY,

Ci-après dénommée « *Le LOCATAIRE* » ou « *LE PRENEUR* »

D'AUTRE PART,

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au PRENEUR qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation suivent, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Il est ici observé que les droits et obligations du PRENEUR et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoirs vus et visités en vue des présentes.

Le PRENEUR reconnaît enfin avoir eu le loisir d'examiner et de faire examiner, le projet de la présente convention.

AP

fss

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier sis 19 rue Emile ZOLA 60290 RANTIGNY).

Un ensemble de locaux faisant partie du Bâtiment S, tinté en rose dans le plan figurant en annexe 1 et 2 (servitude de passage en vert), d'une superficie d'environ 900 M², avec accès depuis le 19 rue Emile Zola à RANTIGNY

INDIVISIBILITE

Il est expressément convenu entre les parties que les locaux loués forment une entité unique et indivisible.

DUREE - PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF (3/6/9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2013 pour se terminer le 31 août 2022, sauf ce qui est dit ci-après concernant la faculté de donner congé (Conditions Générales A.1).

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de (Cf. aux statuts) :

«La société a pour objet : Réparation véhicule léger, réparation véhicule utilitaire, réparation véhicule poids- lourd (autocars, autobus), réparation benne à déchets et compacteur divers, vente de véhicule, location de véhicule, transport de véhicule et dépannage sur route.

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus (indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement»

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer et faire son affaire strictement personnelle de toutes prescriptions administratives et autres concernant son activité.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES ET HORS CHARGES de :

AP FS

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier sis audit lieu, Commune de RANTIGNY (OISE).

Un ensemble de locaux faisant partie du Bâtiment S, tinté en rose dans le plan figurant en annexe 1 et 2 (servitude de passage en vert), d'une superficie d'environ 900 M², avec accès depuis la rue Emile Zola à RANTIGNY

INDIVISIBILITE

Il est expressément convenu entre les parties que les locaux loués forment une entité unique et indivisible.

DUREE – PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF (3/6/9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2013 pour se terminer le 31 août 2022, sauf ce qui est dit ci-après concernant la faculté de donner congé (Conditions Générales A.1).

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de (Cf. aux statuts) :

«La société a pour objet : Réparation véhicule léger, réparation véhicule utilitaire, réparation véhicule poids- lourd (autocars, autobus), réparation benne à déchets et compacteur divers, vente de véhicule, location de véhicule, transport de véhicule et dépannage sur route.

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus (indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement»

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer et faire son affaire strictement personnelle de toutes prescriptions administratives et autres concernant son activité.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES ET HORS CHARGES de :

f53

AR

**QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES
(4.800,00 € HT/HC)**

Au loyer s'ajoutent, à la charge du PRENEUR, la taxe à la valeur ajoutée ou autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée et ce au taux en vigueur à la date de paiement, ainsi que les charges dans les conditions définies au présent bail.

Modalités de paiement du loyer – virement automatique

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent bail, le PRENEUR met en place un virement automatique sur le compte bancaire du BAILLEUR dont les références lui seront communiquées, à hauteur des sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR prendra toute disposition pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le BAILLEUR au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard défini ci-après ; la signature des présentes valant mise en demeure.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR deux mois avant la plus proche échéance, les nouvelles coordonnées bancaires.

Lieu de paiement du loyer

Sans préjudice d'éventuels droits de tiers créanciers du BAILLEUR imposant des modalités de règlement dérogatoires, ce loyer sera payable au domicile/siège social du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, sans frais supplémentaire à sa charge.

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

- Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, le loyer de base sera ajusté chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail et pour la première fois le 01/09/2014, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, ou de la précédente indexation, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

f53

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera celui du 1^{er} Trimestre 2013, étant de 1.646.

En conséquence, pour chaque année à compter du 1^{er} septembre, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer de base, soit 4.800 €,
- l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 1.646,
- et le montant du nouvel indice du 1^{er} Trimestre de l'année de laquelle l'indexation interviendra.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure ne soient nécessaires pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

CHARGES PARTICULIERES - PROVISION

1 - Détermination des charges

Le PRENEUR contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler, en sus du loyer, sa quote-part, déterminée comme dit ci-après, de la totalité des charges, prestations et taxes de toutes natures découlant des présentes ainsi que de l'impôt foncier et de toutes nouvelles charges, contributions, augmentations et impôts qui pourraient être mis à la charge du BAILLEUR.

FSB



Les charges comprennent l'ensemble des coûts que le BAILLEUR supporte pour assurer le bon fonctionnement du site dans lequel se trouve le local, objet des présentes ou des extérieurs.

Elles comprennent notamment, sans que cette liste soit exhaustive les frais de nettoyage, d'entretien et de remise en état des parties communes et éventuels espaces verts, etc...

Le PRENEUR satisfera en outre à toutes autres charges ou taxes auxquelles un locataire est ordinairement tenu de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

2 - Répartition et règlement des charges

a) Répartition

Elles incomberont à chacun des locataires d'un bâtiment et seront réparties entre les différents locataires, proportionnellement à la surface de chaque local par rapport à la surface de la totalité de l'ensemble immobilier, soit pour le PRENEUR actuellement 900/46.743^{ème}.

b) Provision pour charges

Cette provision annuelle sera réajustée chaque année en fonction du budget prévisionnel établi par le BAILLEUR ou son mandataire.

Aux dates d'échéances prévues pour le règlement des loyers, il sera versé une provision annuelle fixée à **QUATRE €** par mètre carré (**4 €/m²**) hors taxes, qui s'ajoutera par quart à chaque terme trimestriel de loyer.

En cas de retard dans lesdits paiements, les dispositions prévues à l'article « *Clause résolutoire* » seront applicables de plein droit au PRENEUR.

Le PRENEUR devra verser au jour de l'entrée en vigueur du bail sa quote-part de charges calculée au prorata temporis et par termes de loyers.

Dans le cours du premier semestre suivant la fin de l'année civile, le BAILLEUR ou la Société de Gestion arrêtera les comptes de l'année écoulée et lui réclamera éventuellement le complément de charges ou le créditera du trop versé correspondant à la différence entre les sommes versées à titre de provision et les charges réelles.

FSB

AP

Les parties reconnaissent que cette contribution aux charges correspond à la prise en charge par le PRENEUR, de sa quote-part du coût de fonctionnement de l'ensemble immobilier, et qu'elle ne saurait donc être qualifiée de supplément de loyer.

TAXE FONCIERE

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement, au prorata de la surface des locaux loués par rapport à la surface globale de l'ensemble immobilier.

DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE verse à la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à un terme de loyer (hors TVA), soit **MILLE DEUX CENT EUROS (1.200,00 €)** au BAILLEUR qui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au BAILLEUR la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au LOCATAIRE par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mise à la charge du LOCATAIRE par des textes légaux ou réglementaires.

Il sera remboursé au locataire dans les deux mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le LOCATAIRE ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Cette somme sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil.

REVISION DU DEPOT DE GARANTIE

A l'occasion de chaque révision du loyer, le dépôt de garantie sera également révisé de manière à représenter à toute époque le montant de un (1) terme de loyer hors taxes.

AP

FSK

ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués à l'activité du PRENEUR ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

CONDITION PARTICULIERE

Le PRENEUR prendra les lieux dans son état actuel et fera son affaire personnelle du cloisonnement pour la division du local.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au LOCATAIRE le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

FSB

AA

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1. Faculté de congé

Le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période de trois (3) années à compter de son entrée en jouissance, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé, le BAILLEUR aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période du préavis, mais en présence du PRENEUR les locaux présentement loués, et d'apposer sur la façade de l'immeuble tout panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

Le BAILLEUR aura lui-même la faculté de donner congé, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

2. Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires. Pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3. Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet

 fsk

pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus indiqué.

Etant ici précisé :

- Que l'offre ou l'exécution ultérieure ne pourra arrêter l'effet de cette clause, si bon semble au BAILLEUR,
- Que s'il y a lieu d'y recourir, l'expulsion du LOCATAIRE ou de ses éventuels cessionnaire par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent,
- Qu'il faut entendre par « *paiement* » l'encaissement effectif à sa première présentation des moyens de paiement délivré par le LOCATAIRE au BAILLEUR pour le montant total de la créance. Un règlement partiel n'équivalent pas à un paiement.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification resteront à la charge du LOCATAIRE et seront considérés comme des accessoires des loyers.

L'indemnité d'occupation à la charge du LOCATAIRE en cas de non délaissement des locaux postérieurement à la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global des douze derniers mois de location, sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire.

4. Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

fsb
AP

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

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

1. Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

Il devra, en fin de bail, rendre le bien loué en bon état d'utilisation, d'entretien, de fonctionnement, de propreté et de sécurité.

2. Entretien – Réparations

Le LOCATAIRE prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit et pour quelque cause que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit. Le LOCATAIRE prendra à sa charge les clauses liées à l'application de l'article 606 du Code Civil.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que s'ils existent, climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le LOCATAIRE devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des lieux objet des présentes.

FSB
AP

3. Garnissement – Maintien en état normal d'exploitation

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

A compter de l'ouverture, le PRENEUR s'oblige à ce que le local, objet du présent bail, soit constamment exploité.

Il devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale pendant les douze mois de l'année sans discontinuité ni fermeture annuelle.

4. Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE.

5. Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE.

6. Travaux - Améliorations

Le PRENEUR ne pourra faire exécuter dans les lieux loués, des travaux aux gros murs ou aux parties d'usage privatif, sans le consentement express et écrit du BAILLEUR. En ce cas, ces travaux seront effectués sous la surveillance du BAILLEUR et de son architecte ou du mandataire, les frais et honoraires en découlant étant supportés par le PRENEUR.

Il est rappelé que les travaux qui viendraient à être autorisés ne devront pas être créateurs de SHON nouvelle.

Toutefois, et après accord préalable et écrit du BAILLEUR, et en cas de création de nouvelle SHON, le PRENEUR accepte d'ores et déjà que la contribution aux charges telles que déterminée ci-dessus soit augmentée.

Le ou les successeurs éventuels du PRENEUR dans les lieux sont soumis à cette même obligation et ce de convention expresse.

FSB
AP

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession à la fin du bail ou de ses renouvellements, notamment en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués par le PRENEUR, soit à la prise de possession, soit en cours de bail, quelque soit la nature desdits travaux.

Le PRENEUR devra rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, le BAILLEUR faisant dresser l'état des réparations locatives et le PRENEUR s'obligeant à en acquitter le montant.

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers et généralement tous travaux d'aménagements ou constructions nouvelles que le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable de faire exécuter.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux clauses qui précèdent concernant les obligations d'entretien et travaux du PRENEUR, et en sont seulement complémentaires pour le cas où par impossible le besoin viendrait à s'en manifester.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aura lieu en laissant le BAILLEUR hors de cause.

Le PRENEUR ne pourra utiliser qu'à ses risques et périls les installations d'eau, de gaz, d'électricité, de climatisation, si elles existent, ou autres pouvant exister dans les lieux loués et ne pourra invoquer à quelque titre que ce soit la responsabilité du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra faire au BAILLEUR aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux du gaz, de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit des gelées, soit de tous autres cas de force majeure, y compris les grèves ; les conséquences de tous accidents pouvant survenir du fait de l'installation dans les lieux loués de l'eau, du gaz et de l'électricité seront à la charge du PRENEUR.

FSB
AP

Il devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure, pouvant être exigé par les Compagnies distributrices des Eaux, de l'Electricité et des fluides de chauffage et de conditionnement d'air.

Il devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Le PRENEUR devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution sans garantie du BAILLEUR. Le coût de toutes modifications ou tout changement des conduites principales résultant d'une modification par le PRENEUR devra être remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR et ce, à première demande de ce dernier.

En cas de dommage subi par la construction, le PRENEUR s'oblige sans délai à avertir le BAILLEUR de la survenance du dommage afin que ce dernier mette en jeu les garanties légales dont il bénéficie. Dans l'hypothèse où le BAILLEUR se trouverait privé de ses droits par la négligence ou la faute du locataire, ce dernier assumera la charge des réparations non couvertes par les assurances.

Il est ici précisé et convenu d'un commun accord entre les parties qu'un contrat d'entretien annuel des toitures sera souscrit à l'initiative du BAILLEUR : comme il a été dit plus haut, cette charge constituera une charge commune générale et sera réparti comme stipulé ci-avant.

7. Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille de façon permanente, effective et normale, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

YSA
TP

8. Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera annuellement au BAILLEUR et à première demande de ce dernier sa quote-part d'impôt foncier ainsi qu'il est précisé au paragraphe CHARGES.

De surplus et le cas échéant, le PRENEUR s'oblige à rembourser au BAILLEUR toutes taxes de raccordement à tous réseaux dont serait desservi le local loué.

9. 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, le cas échéant, les marchandises de son commerce, ainsi que les vitrines et glaces. 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 en outre garantir ses responsabilités en tant qu'occupant à l'égard des tiers et des voisins.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR, qui aura la faculté de demander la majoration du montant pour lequel l'immeuble est assuré, ainsi que la souscription de toutes extensions aux garanties déjà prises par le BAILLEUR, indépendamment de toute nouvelle garantie.

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre de quelque nature que ce soit au BAILLEUR, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

PP

ASO

10. Cession - Sous-location – Mise en location –gérance

Droit de préemption du BAILLEUR

Le PRENEUR est tenu d'occuper personnellement les lieux.

Il 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, même partiellement ou encore titre gratuit, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges 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 en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

L'autorisation éventuelle de mise en location gérance du fonds doit être écrite et devra en outre à peine de nullité et de responsabilité personnelle du PRENEUR imposer au locataire-gérant et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans le paragraphe ci-dessus "Assurances".

L'autorisation expresse d'une location gérance n'emportera pas novation aux stipulations du présent bail ; par ailleurs l'acte de location gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent bail, si bon semble au BAILLEUR, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location gérance et ne pourra en aucun cas excéder la durée du présent bail.

En cas de cession du présent bail, l'acte de cession devra stipuler que le cédant se déclarera garant et solidaire, sans bénéfice de discussion ni de division, du cessionnaire, et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail.

11. Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

PP

fso

12. Restitution 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 BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

13. Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation – Trouble de jouissance

Le LOCATAIRE n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble ou privation de jouissance provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le BAILLEUR s'engage à reconstruire les locaux sinistrés sous la réserve expresse que ce dernier ait obtenu une indemnisation permettant la reconstruction à neuf des parties détruites.

Cette reconstruction se fera en apportant à l'immeuble nouveau toutes les modifications jugés utiles d'un commun accord entre les parties et la présente convention se trouvera de plein droit reportée sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

14. Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- 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-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

15. Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

16. Enseigne – Publicité

Le PRENEUR devra obtenir, nonobstant toute autorisation administrative ou réglementaire nécessaire pour toutes enseignes quels que soient leur forme et emplacement, l'autorisation du BAILLEUR.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION - REGLES D'HYGIENE, DE SALUBRITE ET/OU DE SECURITE – AUTORISATION D'EXPLOITER

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité et/ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE, la sécurité des personnes et des biens du fait des locaux présentement loués incombant strictement au LOCATAIRE.

Dans l'hypothèse où des contrôles, périodiques ou non, seraient imposés, le LOCATAIRE devra solliciter l'intervention d'un organisme ou d'une entreprise agréée, tant pour son compte que pour celui du BAILLEUR.

Les vérifications effectuées devront porter sur l'intégralité du bien loué en ce compris les aménagements, installations et équipements de toutes natures visés par la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

fsb
PP

Le LOCATAIRE sera tenu d'adresser sans délai au BAILLEUR copie de chaque rapport de visite.

Afin de vérifier les dispositions mise en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, à tout moment, faire effectuer par un organisme de son choix, un contrôle de la sécurité et de la mise aux normes des locaux en regard des règles d'hygiène, de salubrité et/ou de sécurité, dont le coût sera toujours à la charge du LOCATAIRE.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité visée ci-dessus, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires au PRENEUR, à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR fera donc son affaire personnelle du maintien desdites autorisations pendant toute la durée du bail, en conformité de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant aux dits locaux, qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bai, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toute charge et conséquence quelconque de cette modification seront intégralement supportées par le PRENEUR qui s'y oblige.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - AMIANTE

Un état des risques naturels et technologiques a été réalisé par la Société ARTES dont le PRENEUR déclare avoir reçu copie en application des Art. L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, le dossier technique amiante a été réalisé par la Société CEBTP et le LOCATAIRE déclare en avoir reçu copie préalablement à la signature des présentes.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE - NANTISSEMENT - PRIVILEGE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements, ainsi que tous faits de nature à modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

Au cas où les droits du LOCATAIRE en vertu des présentes viendraient à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le LOCATAIRE dans les quinze jours de la dite inscription.

FP
FSB

FRAIS - ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure/siège social respectif.

Fait à RANTIGNY,

Le 2/9/2013

En 2 exemplaires originaux,
1 pour le BAILLEUR,
1 pour le LOCATAIRE



**SCI SAINT SATURNIN
BAILLEUR**



**CARROSSERIE POUPENEY & Fils
LOCATAIRE**