

# BAIL COMMERCIAL

soumis aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

## ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société dénommée K.T.M.A, société civile immobilière dont le siège est à SARLIAC-SUR-L'ISLE (24420), Tête Sèche Combe de la Barge, identifiée au SIREN sous le numéro 494 975 980 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX. *Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",*

*d'une part,*

ET

La société dénommée QUINCAILLERIE PORTALET, société par actions simplifiée au capital social de 170 000,00 euros et dont le siège est à MONT-DE-MARSAN (40000), 1009 rue de la ferme du Carboue, identifiée au SIREN sous le numéro 329 380 158 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONT-DE-MARSAN.

*ci-après dénommée "LE PRENEUR",*

*d'autre part,*

Paraphes

WP AB

# SOMMAIRE

EXPOSE PRELIMINAIRE .....	3
Article 1. DESCRIPTION .....	5
Section 1.01 OBJET .....	3
Section 1.02 DESIGNATION.....	3
Section 1.03 DUREE .....	3
Section 1.04 ETAT DES LIEUX .....	3
Section 1.05 DESTINATION .....	3
Article 2. CHARGES ET CONDITIONS .....	4
Section 2.01 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE .....	4
Section 2.02 TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS.....	5
Section 2.03 DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE .....	6
Section 2.04 ENTRETIEN .....	6
Section 2.05 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	7
Section 2.06 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.....	7
Section 2.07 CHARGES - IMPOTS – TAXES.....	8
Section 2.08 ASSURANCES.....	8
Section 2.09 CESSION DE BAIL .....	9
Section 2.10 SOUS-LOCATION .....	10
Section 2.11 TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS .....	11
Section 2.12 RESTITUTION DES LOCAUX.....	11
Article 3. OBLIGATIONS FINANCIERES .....	11
Section 3.01 LOYER.....	11
Section 3.02 TAXES ET CONTRIBUTIONS.....	12
Section 3.03 MODALITES DE REGLEMENT .....	12
Section 3.04 DEPOT DE GARANTIE.....	12
Section 3.05 REVISION DU LOYER.....	12
Article 4. AUTRES OBLIGATIONS.....	13
Section 4.01 CLAUSE RESOLUTOIRE.....	13
Section 4.02 FRAIS ET ENREGISTREMENT .....	13
Section 4.03 ELECTION DE DOMICILE .....	14
Article 5. CONDITIONS PARTICULIERES.....	14
Section 5.01 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL .....	14
Section 5.02 DATES DE REFERENCE .....	14
Section 5.03 LOYER ANNUEL DE BASE .....	16
Section 5.04 PROVISIONS SUR TAXE FONCIERE .....	14
Section 5.05 DEPOT DE GARANTIE.....	14
Section 5.06 INDICE DE REFERENCE .....	15
Section 5.07 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS .....	15
Section 5.08 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE .....	15
Section 5.09 HONORAIRES DE NEGOCIATION.....	156

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

Préalablement, il a été exposé ce qui suit :

## EXPOSE PRELIMINAIRE

Le BAILLEUR est propriétaire d'un Local commercial, situé à Trélissac (24750), 37 Rue de la Rivière Chancel.  
Ce local développe 680 m<sup>2</sup> de surfaces SHON.

### Article 1. DESCRIPTION

#### Section 1.01 OBJET

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous la section 5.01.

#### Section 1.02 DESIGNATION

Le PRENEUR déclare bien connaître le bien immobilier, objet des présentes, pour l'avoir visité sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tel qu'il existe, s'étende, se poursuive et comporte.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

#### Section 1.03 DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir à la date de prise d'effet indiquée aux conditions particulières.

Le PRENEUR pourra faire cesser le bail à chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR six mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La présente clause étant déterminante de l'engagement du BAILLEUR, elle s'appliquera de plein droit pendant toute la durée de la jouissance du PRENEUR au titre du présent bail.

#### Section 1.04 ETAT 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 évoquées, 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 PRENEUR.

#### Section 1.05 DESTINATION

Le PRENEUR devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous la section 5.03, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du BAILLEUR. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Paraphes

AB

4.-

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## Article 2. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du BAILLEUR ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

### Section 2.01 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR, ni à l'entrée en jouissance ni pendant la durée du bail, aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit autre que celles qui seraient rendues nécessaires pour que les locaux soient clos et couverts, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état de lieux (dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil).

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque des travaux ou une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces travaux ou de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige (dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil). Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée.

Le PRENEUR garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce aux heures d'ouverture.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du BAILLEUR aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du BAILLEUR de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Paraphes

DP AB

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir responsable le BAILLEUR par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

## Section 2.02 TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le PRENEUR maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives, de menu-entretien visées à l'article 1754 du code civil et de gros entretien visées à l'article 605 du code civil, et qui seraient rendues nécessaires y compris par vétusté ou force majeure ou mise en conformité ou encore imposées par une quelconque administration, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du BAILLEUR.

Par conséquent, les dépenses qui relèveraient de l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux resteront à la charge du BAILLEUR.

De plus, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ne pourront être imputées au PRENEUR et resteront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble, qui seraient nécessaires ou utiles aux parties communes et privatives et aux éléments d'équipement communs, quelles qu'en soient la nature et la durée, sauf si cette dernière excédait vingt-et-un jours, et ce, en application à l'article 1724 du Code Civil.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Tous les travaux, réalisés à l'initiative du PRENEUR, comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR sur le plan de distribution » projetée.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de la cessation du bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux expressément autorisés par le BAILLEUR. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, hormis la proposition de modification de façade fournis en annexe. Le PRENEUR sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Paraphes

AB

### Section 2.03 DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE

Conformément à l'article 1722 du Code Civil, si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure ou par toute cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le bail, éventuellement prolongé tacitement, sera résilié de plein droit. Le BAILLEUR ne sera tenu ni d'indemniser le PRENEUR ni de reconstruire l'immeuble, ni d'employer l'indemnité perçue de l'assurance. Les loyers et les accessoires seront alors dus jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne permet plus d'assurer la destination prévue au présent bail ou ultérieurement autorisée par voie d'avenant.

Constitue également une destruction totale, un événement mettant un obstacle absolu à l'utilisation de l'immeuble suivant la destination convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire à l'exploitation de l'activité du PRENEUR ou d'une interdiction de celle-ci, émanant d'une personne publique, parapublique ou privée.

Si le PRENEUR vient à établir une faute du BAILLEUR, le BAILLEUR devra réparer le préjudice occasionné par cette destruction en versant au PRENEUR des dommages-intérêts. En cas de destruction de l'immeuble loué due à une faute du PRENEUR, le bail sera résolu. Le BAILLEUR pourra par ailleurs exiger des dommages-intérêts de la part du PRENEUR. Ni le BAILLEUR ni le PRENEUR ne pourront exiger la reconstruction des biens objet du présent bail.

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail ou sa continuation avec une diminution du loyer au prorata des surfaces perdues ou dont le PRENEUR a été privé. Si le PRENEUR choisit la continuation du bail, il pourra exiger du BAILLEUR la réfection de la partie détruite et l'emploi à cet effet de l'indemnité perçue par l'assurance.

### Section 2.04 ENTRETIEN

Le PRENEUR devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, des portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries dans la mesure où ces remplacements ne relèveraient pas des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil.

Il sera responsable des accidents ou dommages causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

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

Le PRENEUR ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Paraphes

 AB



En outre, le PRENEUR supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le PRENEUR est également informé qu'il lui incombe d'entretenir les espaces extérieurs à l'avant et l'arrière du bien loué.

## Section 2.05 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

D'une manière générale, pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des lieux loués ou des tiers.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements seraient devenus entre-temps la propriété du BAILLEUR par la clause d'accession, sans recours contre celui-ci.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, et à la protection de l'environnement seront partiellement à la charge du PRENEUR qui renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

En fonction de la consommation énergétique relevée dans ce diagnostic de performance énergétique, et dans le cas où des travaux de réduction de cette consommation devraient intervenir, les parties s'engagent à se concerter afin de déterminer une règle de partage du coût des travaux à effectuer entre le BAILLEUR et le PRENEUR, en fonction de la nature et du montant des travaux. Cette méthode de répartition devra faire l'objet d'un avenant au bail signé par les deux parties.

Dans le cas où les parties ne trouveraient pas un accord sur les règles de répartition de ces travaux, ils s'engagent à faire intervenir un expert indépendant ou tout conseil juridique spécialisé en matière de technique de la construction et d'énergie renouvelable, aux frais partagés par moitié entre les parties préalablement à toute procédure judiciaire.

Quelle que soit la répartition des coûts qui sera négociée par les parties, l'ensemble des travaux rentrant dans la catégorie des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil demeureront à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage d'ores et déjà, en cas de vente du bien immobilier objet du présent bail intervenant avant la réalisation de ces engagements, à ce que les engagements pris dans le cadre de cette clause soient repris expressément par le nouveau propriétaire des locaux dans l'acte de vente.

## Section 2.06 VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du BAILLEUR toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le PRENEUR devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le BAILLEUR ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du BAILLEUR.

Paraphes

 AB

## Section 2.07 CHARGES - IMPOTS – TAXES

Tous les impôts (tels que la contribution économique territoriale), taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ne pourront pas être imputés au PRENEUR et resteront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra payer et supporter ses contributions personnelles telles que Contribution Foncière des Entreprises (CFE) et/ou Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), ainsi que le remboursement de la taxe foncière relative au bien immobilier donné à bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage.

Le PRENEUR devra justifier du paiement de toutes les taxes et impositions susvisées à toutes réquisitions du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement de manière à ce que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net de tous frais quelconques.

Le PRENEUR sera tenu de rembourser le BAILLEUR des sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le PRENEUR supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location le tout, de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le BAILLEUR, net de toutes charges.

## Section 2.08 ASSURANCES

Le BAILLEUR, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

En outre, en application de l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), le BAILLEUR sera tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant.

Il assurera l'ensemble de sa cellule commerciale en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

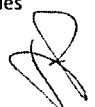
Le PRENEUR fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers et s'engage à remettre une attestation d'assurance en cours de validité au jour de la signature du bail.

Le PRENEUR souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le PRENEUR, devront être remises au BAILLEUR, soit par le PRENEUR lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le BAILLEUR de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Paraphes

 AB



### Règlements et exécution des polices

Le PRENEUR s'engage à faire connaître au BAILLEUR tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du PRENEUR aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le PRENEUR supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (*extincteurs*).

Ce contrôle sera effectué aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le PRENEUR devra justifier de ses contrats à la demande du BAILLEUR, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires, ne relevant pas de l'article 606 du code civil.

### Section 2.09 RENONCIATION A RECOURS

Le Bailleur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Preneur et ses assureurs, sauf dans l'hypothèse où l'indemnisation ne pourrait pas jouer intégralement du fait du Preneur.

Le Bailleur s'engage à communiquer à ses assureurs, avant la souscription des contrats d'assurance, cette clause de renonciation à recours réciproque de manière à ce qu'elle soit intégrée dans les dispositions particulières des contrats d'assurance.

De même, le Preneur, ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à communiquer à ses assureurs, avant la souscription des contrats d'assurance, cette clause de renonciation à recours réciproque de manière à ce qu'elle soit intégrée dans les dispositions particulières des contrats d'assurance et des attestations transmises.

### Section 2.10 CESSION DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce.

Le PRENEUR ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce ou de location-gérance du fonds de commerce, où ni le cas échéant par voie de domiciliation ou mise à disposition sous quelque forme que ce soit, qu'elle soit consentie à titre gratuit ou onéreux.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR.

En outre, dans la limite d'une durée de trois ans à compter de l'acte de cession, le PRENEUR cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pendant une durée de 3 années à compter de la date de la cession.

Paraphes

 AB

10.-

En conséquence, dans la limite d'une durée de trois ans à compter de l'acte de cession, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du BAILLEUR, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division, pendant la durée susvisée.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

En cas d'impayé des loyers du cessionnaire, le BAILLEUR devra en informer par lettre recommandée avec accusé de réception le cédant dès le premier mois d'impayé.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La cession devra être réalisée en présence du BAILLEUR ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation par le BAILLEUR, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au BAILLEUR pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

Un état des lieux contradictoire devra être effectué en cas de cession : cf section 1.04.

En cas de sauvegarde de justice, de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, de la société locataire, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

### Section 2.11 SOUS-LOCATION

Il est interdit au PRENEUR de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporaire et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, mise à disposition sous quelque forme que ce soit, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce.

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au PRENEUR, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune Intention des parties.

Le PRENEUR pourra toutefois proposer au BAILLEUR, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

En cas de sous-location acceptée, le PRENEUR restera seul obligé envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du BAILLEUR aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune Intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le PRENEUR s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le BAILLEUR, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du BAILLEUR.

Au surplus, le PRENEUR s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Paraphes



Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le BAILLEUR devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de la section 2.09 du présent bail.

### Section 2.12 TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex, fax, et autres télécommunications équipant les lieux loués telles que wifi, câble, la télévision numérique, réseau internet 3G ou 4G.

Le PRENEUR paiera directement ses consommations et redevances à ce titre. D'une manière générale, il en sera de même pour tous les fluides et énergies nécessaires à son activité.

Le PRENEUR s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ et à en supporter tous les frais et incidences notamment tous travaux et réparations.

### Section 2.13 RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le PRENEUR devra, quinze jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des impôts, taxes et contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, ce qui devra être constaté par un état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clefs au BAILLEUR.

Cet état des lieux de sortie devra être établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus évoquées, 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 PRENEUR.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le PRENEUR devra, dans les 48 heures, notifier au BAILLEUR son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du BAILLEUR. A défaut, le BAILLEUR fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du PRENEUR. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au PRENEUR et relevés dans l'état des lieux, le PRENEUR supportera et réglera au BAILLEUR une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du PRENEUR - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à la section 3.04.

## Article 3. OBLIGATIONS FINANCIERES

### Section 3.01 LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base qui s'entend Hors taxes et Hors Charges dont le montant est précisé sous la section 5.03, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation, et suivant les modalités stipulées sous la section 5.04.

Le PRENEUR sera redevable dès la date de prise d'effet du bail de toutes les charges, impôts et taxes prévus au présent bail.

### Section 3.02 TAXES ET CONTRIBUTIONS

T.V.A. : le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### Section 3.03 MODALITES DE REGLEMENT

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires en douze termes mensuels de paiement égaux et d'avance les premiers de chaque mois et de chaque année. Les premier et dernier loyers seront payables au *prorata temporis*, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire. Le PRENEUR devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au BAILLEUR aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du PRENEUR.

De convention expresse, la pénalité s'appliquera automatiquement, sans notification préalable.

### Section 3.04 DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR, une somme représentant un mois de loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie. Le BAILLEUR délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués et justification du paiement des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le PRENEUR s'engage à la rembourser au BAILLEUR à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au PRENEUR, ledit dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

### Section 3.05 REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous la section 5.07 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas aux cas de révision légale prévus aux articles L.145-37, L.145-38 et L.145-39 du Code de Commerce qui sont de droit.

Paraphes

AB

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

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 les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

## Article 4. AUTRES OBLIGATIONS

### Section 4.01 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'inexécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et 1 mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le BAILLEUR pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le BAILLEUR se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au BAILLEUR à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer mensuel TTC ou CRL comprise augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

### Section 4.02 FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le PRENEUR ou ses ayants droit, devra rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.



12.-

Dans le cas où le BAILLEUR décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du PRENEUR.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du PRENEUR.

#### Section 4.03 ELECTION DE DOMICILE

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

### Article 5. CONDITIONS PARTICULIERES

#### Section 5.01 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Le bien immobilier donné à bail est situé à Trélissac (24750), 37 Rue de la Rivière.

Références cadastrales de la parcelle : 000 AV 6 (Plan cadastral en annexe)

Le local commercial loué représente une surface locative de plancher d'environ 680 m<sup>2</sup> et un terrain d'une superficie de 2 152 m<sup>2</sup>.

#### Section 5.02 DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : 1er Septembre 2022
- Date de fin de bail : 31 Aout 2031
- Date de démarrage du loyer et de sa première date d'échéance d'exigibilité : 01 Décembre 2022
- Activité du PRENEUR : Vente de tous produits de quincaillerie du bâtiment au profit des Professionnels de la construction et du bâtiment, le négoce d'outillages et de tous produits spécialisés du bâtiment.
- Usage : Commerce

#### Section 5.03 LOYER ANNUEL DE BASE

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE DEUX MILLE EUROS (32 000 €), payable mensuellement et d'avance.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, hors taxes et hors charges.

##### Loyer annuel par rubrique

- Loyer annuel de base H.T.:	32 000,00 Euros
- Taxe à la Valeur Ajoutée (20%) :	6 400,00 Euros
- Loyer annuel de base T.T.C :	38 400,00 Euros

##### Loyer mensuel par rubrique

-Loyer mensuel de base H.T. :	2 666,67 Euros
-Taxe à la Valeur Ajoutée (20%) :	533,33 Euros
-Loyer mensuel de base T.T.C. :	3 200,00 Euros

#### Section 5.04 TAXE FONCIERE

Le PRENEUR s'engage à rembourser au bailleur le montant de la taxe foncière dès réception de l'avis d'imposition.

#### Section 5.05 DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer hors taxes et hors charges s'élève à la somme de DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (2 666.67€).

Paraphes

AB



#### Section 5.06 INDICE DE REFERENCE

L'indice de référence est le dernier Indice INSEE ILC connu et publié à la date de prise d'effet du bail, soit l'indice du 1er trimestre 2022 paru le 23/06/2022 d'une valeur de 120,61.

#### Section 5.07 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Cet état figure en Annexe.

#### Section 5.08 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le PRENEUR n'entend pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense expressément le BAILLEUR de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

#### Section 5.09 HONORAIRES DE NEGOCIATION

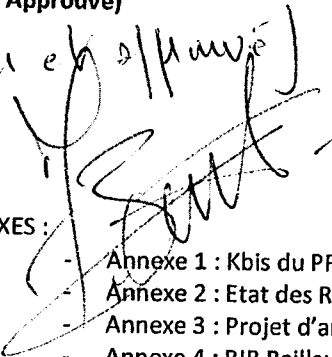
Conformément au mandat de location qui lui a été conféré et aux accords passés avec ADEVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS, les honoraires dus par le PRENEUR au profit de la Société ADEVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS qui a négocié le présent bail s'élèvent à 9 600,00 €HT soit 11 520,00€ TTC payables le jour de la signature des présentes.

Fait en deux exemplaires

A Mr de Narsan

Le 01/07/2022

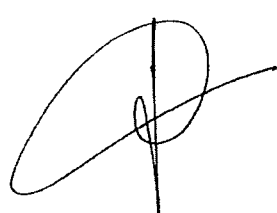
LE BAILLEUR  
(Lu et Approuvé)

*Lu et approuvé*  


ANNEXES :

- Annexe 1 : Kbis du PRENEUR ;
- Annexe 2 : Etat des Risques et Pollutions
- Annexe 3 : Projet d'aménagement du PRENEUR
- Annexe 4 : RIB Bailleur
- Annexe 5 : Projet de Façade du PRENEUR

LE PRENEUR  
(Lu et approuvé)

 *Lu et approuvé*

Paraphes

*AB*