

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

D'une part,
Ci- après dénommée « Le Bailleur »,

La Société ETABLISSEMENTS VARET

Société par actions simplifiée au capital de 95 280,25 € dont le siège social est sis à CHAUMONT (52000) 34 Avenue du Maréchal Leclerc, immatriculée auprès du RCS de CHAUMONT, sous le n° 310 096 870,

Représentée par Mme Josiane VARET, Directrice Générale.

D'autre part,
Ci- après dénommée « Le Preneur »,

Exposé :

Par les présentes, Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux ci-après désignés «les locaux» conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux.

Convention :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

Article 1 Désignation des lieux loués

Les locaux objets des présentes, d'une superficie d'environ 1 795 m2, se situent à CHAUMONT (52000) 34 Avenue du Maréchal Leclerc et sont désignés comme suit :

- Ateliers et magasins de 1 415 m2
- Au 1^{er} étage : bureaux, archives de 120 m2

JV AS

1
DS DS DS
JV CV MM

- Accueil, bureaux et magasin SPEEDY de 260 m2

Le bien immobilier ainsi loué aux termes du présent acte sera ci-après dénommé les « locaux loués »
Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Les parties font leurs affaires personnelles de l'état des lieux.

Article 2 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 31 mars 2016 pour se terminer le 30 mars 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec AR ou par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 3 Destination des lieux loués

Les locaux loués sont affectés à l'exercice de l'activité suivante : exploitation d'un fonds de commerce d'entretien, réparation des freins, pneus, amortisseurs etc ... de tous véhicules, vente de tous accessoires.

Article 4 Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

- **Article 4.1. Entretien et réparation**

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

De même, demeurent annexés au présent bail les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le BAILLEUR au PRENEUR à chaque échéance triennale.

Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouvelles.

A sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative

• **Article 4.2. Travaux**

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux avec autorisation préalable du BAILLEUR, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR pourra notamment modifier la disposition intérieure et la distribution du bien loué sauf si ces modifications :

- Intéressent le gros œuvre de l'IMMEUBLE ou sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice,
- Portent sur les cloisons des couloirs, escaliers ou cloisons mitoyennes entre deux locaux,
- Intéressent l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE et risquent de rompre l'harmonie de ce dernier.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR, mais à charge par ce dernier de payer au preneur une indemnité correspondant à la valeur nette comptable des améliorations, transformations ou installations.

• **Article 4.3. Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité**

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

• **Article 4.4. Information sur les risques naturels et technologiques majeurs**

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Le preneur déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et s'interdire tout recours à ce sujet contre le bailleur.

• **Article 4.5. Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au PRENEUR à première demande de ce dernier.

• **Article 4.6. Enseigne**

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

• **Article 4.7. Occupation - Jouissance**

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

• **Article 4.8. Cession - Sous-location**

En application de l'article L. 145-16 du code de commerce, le PRENEUR pourra librement céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers. Toute cession du seul droit au bail sans accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR est interdite. Il est toutefois précisé que le droit au bail sera automatiquement transmis en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif à la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport. Il en est de même en cas de scissions ou de transmissions universelles du patrimoine.

En tout état de cause, en cas de cession, un état des lieux contradictoire sera dressé par huissier entre d'une part, le BAILLEUR et le Cédant et d'autre part, le Cessionnaire et le BAILLEUR et ce, aux frais partagés par moitié par les parties respectivement concernées.

Conformément à l'article L. 145-31 du code de commerce, toute sous-location partielle ou totale est interdite.

• **Article 4.9. Visite des lieux**

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins 72 heures à l'avance.

Le BAILLEUR pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

Article 5 Contributions et charges diverses du PRENEUR

Le PRENEUR acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti, notamment la CFE et, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti relativement aux locaux présentement loués.

Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

Article 6 Assurances

Le locataire sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances, représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant le mobilier, le matériel et les marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ainsi que les recours des voisins et des tiers.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Le propriétaire renonce à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le locataire, notamment par application des articles 1302, 1732 à 1735 du Code Civil, de même son assureur renoncera à tous recours que, comme subrogé dans les droits du propriétaire, il pourrait exercer contre le locataire (et ses assureurs) dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis.

JV AS

De même, le locataire renonce à tous recours contre le propriétaire, notamment en application des articles 1719 et 1721 du Code Civil, et s'engage à obtenir cette clause de ses assureurs.

Le locataire garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle ainsi que la responsabilité civile immeuble.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

Article 7 Règlements de ville et de police

Le PRENEUR devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le PRENEUR entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 8 Loyers et charges

• Article 8.1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges/hors taxes de CINQUANTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (57 600 €).

Les parties déclarent opter pour le régime de la TVA conformément à l'article 260 du Code Général des Impôts.

• Article 8.2. Termes

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR, mensuellement et d'avance.

Le PRENEUR versera, en outre, en même temps que chaque terme de loyer, une provision mensuelle.

Ainsi qu'il est dit plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

Les versements provisionnels feront l'objet d'un état récapitulatif annuel et d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs, avec réajustement des appels de charges mensuelles en fonction des charges réelles.

Article 9 Indexation du loyer

Le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, et ce, tous les 3 ans à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

La première révision interviendra le 31 mars 2019. L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu trois ans après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation triennale du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

Article 10 Charges, taxes et prestations

Le preneur supportera la **taxe foncière**, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

La provision mensuelle est fixée à 1 415 € et correspond à la taxe foncière.

Cette provision sur charge sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Le BAILLEUR devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation, adresser au PRENEUR un décompte faisant ressortir la quote part du PRENEUR dans chaque nature de charges.

Article 11 Déclaration du BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- 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 ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 12 Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

Article 13 Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Article 14 Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à charge du bailleur.

Article 15 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

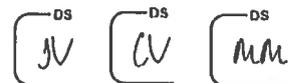
Fait à CHAUMONT

Le 31 mars 2016

En 3 exemplaires

Société ETABLISSEMENT VARET
Mme Josiane VARET





JV CV

