

### Bail de neuf ans

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Et

siège social

Ci-après dénommée « le Preneur »

Le Bailleur loue au Preneur le Local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

**Désignation :**

L'ensemble de l'immeuble sis à :

Ces lieux seront ci-après dénommés « le local ».

Le local : ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

Adel ✓

### **Consistance :**

Le local se compose :

D'un rez de chaussée comprenant un hall d'entrée desservant un appartement, un escalier pour monter aux étages.

Au premier étage, palier pour accès à un appartement.

Au deuxième étage accès à un appartement.

Garage place des casernes

Ensemble d'équipement de l'immeuble : eau de la ville, gaz, électricité, tout à l'égout

### **Destination des locaux :**

Le local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

Locations d'appartements meublés pour habitation

Location de pièces meublées à usage de bureaux ou locaux professionnels

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur et d'obtenir de lui une autorisation expresse et préalable de le faire.

## **II- ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS**

### **Etat des lieux :**

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Locataire par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, soit 2 exemplaires.

Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

### **Remise des clefs :**

Le Bailleur remettra au Locataire 1 trousseau de clefs comprenant l'ensemble des clés :

Porte d'entrée de l'immeuble, portes des appartements, porte du garage, boîtes aux lettres.

En cas de manquement de clé le locataire est autorisé à faire refaire les clés à sa charge

## **III- CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION**

### **Durée :**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 15 février 2018

Toutefois, le Preneur pourra y mettre fin, par anticipation, à l'expiration de chacune des deux périodes triennales en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire. Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

### **Loyer – TVA:**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de :  
DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS ( 2 400€).

Le loyer de base est payable d'avance chaque semestre civil, soit le premier janvier et le premier juillet, jusqu'à nouvelle instruction.

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur plusieurs années de loyer suivant les avances faites avant 2018. Le loyer sera déduit tous les ans en qualité de remboursement des sommes versées d'avances. Chaque année civile, une quittance sera établie avec le détail des versements anticipés.

*Adre* 

Le loyer est assujéti à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur :

Sur option du Bailleur, option que le locataire accepte expressément. Si, au jour de la signature du présent contrat, le loyer ne serait pas assujéti à la TVA, le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

### **Révision du loyer :**

Le loyer ci-dessus fixé :

Fera l'objet d'une révision triennale, par application des dispositions légales. L'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'Insee servant de base à la révision sera le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront, d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Dans tous les cas, si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

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

### **Impôts et taxes :**

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle, cotisation foncière entreprise et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera, en outre, au Bailleur la taxe foncière annuelle comprenant la redevance concernant l'enlèvement des ordures ménagères, pour la première fois la taxe foncière 2018 de l'immeuble.

### **Provision pour charges et régularisation :**

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

### **Dépôt de garantie :**

Aucun dépôt de garantie n'est versée

### **Cautionnement :**

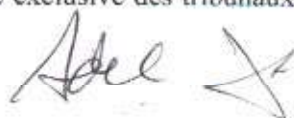
L'exécution du présent contrat n'est garantie par aucun cautionnement.

### **Election de domicile et compétence :**

Pour l'exécution du présent contrat, le Bailleur élit domicile à l'adresse de son propre domicile. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Locataire sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les 30 jours qui suivent ce changement.

Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse de son siège social.

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



### III- CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION

#### État des biens loués :

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

#### Entretien, travaux et réparations :

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 le Preneur s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

#### Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement la charge :

- des grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil,
- et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

#### Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, le Preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le Bailleur conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués.

Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les dix ans.

En outre, le Preneur supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le Bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Dès à présent, le Bailleur autorise le Preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le Preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

Adre X

À l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement. En outre, le Preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

#### **Aménagement des biens loués par le Preneur :**

Le Preneur ne pourra effectuer de travaux de transformation ou changement de distribution sans accord préalable et écrit du Bailleur.

Si le Bailleur les autorise, le Preneur devra effectuer les travaux à ses risques et périls sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tous les travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.

Le Preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

#### **Autres charges et conditions :**

Le Preneur devra :

- tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail;
- jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance;
- ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

D'une manière générale, le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués. Par ailleurs, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou expropriation, le Preneur devra laisser visiter les biens loués de 16 heures à 18 heures les mardi et jeudi. De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

#### **Enseigne – Publicité :**

Le Preneur aura le droit d'installer à ses frais, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, dans le respect des règlements administratifs en vigueur et du règlement de copropriété et, éventuellement, du cahier des charges du lotissement. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents occasionnés par sa pose, son existence ou sa dépose.

Lors de la restitution des biens, le Preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

### **Assurances :**

Le Preneur devra s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ainsi que les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, auprès d'une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra permettre, 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 Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes desdites assurances et devra, à sa demande, en justifier au Bailleur, à peine de résiliation du bail.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettre recommandée avec AR.

### **Cession du bail – apport en société :**

Le Preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail. Une copie de la cession enregistrée devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

### **Solidarité – indivisibilité :**

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle sera faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

### **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 refusait d'évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

### **Fin du bail par cas fortuit ou force majeure :**

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



### Enregistrement – Frais et honoraires :

Le présent bail est soumis à la formalité de l'enregistrement, au droit fixe et aux frais du Preneur.  
Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

### IV- NOMBRE D'EXEMPLAIRES - ANNEXES

Le présent bail est établi, sur 7 pages, en 3 exemplaires originaux.

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- Etat des lieux d'entrée
- Dossier de diagnostic technique
- Déclaration des sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique

Fait à TOURS le 15 février 2018

capital variable de 15000€

30000 TOURS  
RCS TOURS :

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
TOURS  
Le 29/07 2018 Dossier 2018 00039540 référence 3704P01 2018 4 03377  
Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €  
Total liquidé : Vingt-cinq Euros  
Montant reçu : Vingt-cinq Euros  
Le Contrôleur des finances publiques

Yann SALAON  
Contrôleur principal  
des Finances publiques