

BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

SAS MARELO, enregistrée sous le N° SIRET : 4480793100015 au RCS de Nîmes
Ayant son siège à
680 route de Bagnols
30200 VENEJAN
Représentée par M. DUHEM Daniel en qualité de President

Ci-après dénommé « le Bailleur »
D'UNE PART,

ET : **MAIRIE DE SAINT NAZaire**
793 ROUTE N86
30200 SAINT NAZaire

Ci-après dénommé « le Preneur »
D'AUTRE PART,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

En vertu d'un acte reçu par Maître RIVIER Notaire à PONT ST ESPRIT, le 17/12/2009, la SAS Marelo 680 route de Bagnols – 30200 VENEJAN, est Propriétaire des locaux sur cadastre 5092 et 5379 route de Bagnols– 30200 VENEJAN, ci-après désignés faisant l'objet du présent bail.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions du Code de commerce, à la mairie de Saint Nazaire représentée par _____ le preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Désignation :

Les lieux loués sont situés Quartier les HORTS – 30200 VENEJAN, cadastre section A N° 1763 ,1764 et 1376 comprennent :

- Un entrepôt de 90 m²
- Un auvent de 20 m²

Soit une superficie approximative de 110 m².

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de ~~neuf années entières~~ consécutives à compter du 01/03/2024 pour se terminer le 28/02/2033.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Destination des lieux loués :

Les locaux, objet du présent bail sont exclusivement destinés à usage d'entrepôts.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Toutefois, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

Charges et conditions :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

Etat des lieux :

Le Preneur prendra l'ensemble du bien loué, dans l'état où le tout se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

Diagnostics techniques :

Amiante :

Conformément aux dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R.1334-26 du même Code, et remet au Preneur la “fiche récapitulative” prévue à l'article R.1334-26 dudit code, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R.1334-28 du même Code.

Risques naturels et technologiques :

Le Bailleur remet au preneur, qui le reconnaît, un état des risques naturels et technologiques du périmètre dans lesquels sont situés les locaux, objet des présentes, établi en date du 2024, conformément L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement.

Ces documents sont fournis par fichier sur votre adresse mail le jour de la signature.

Entretien – Réparations :

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil.

Les autres réparations et travaux, seront effectués par le Preneur, dès que nécessaire ou à défaut, dans le mois d'une injonction qui lui sera faite par le Bailleur, le tout de telle sorte que le Bailleur n'ait à faire effectuer et à supporter la charge d'aucun travaux d'aucune sorte concernant les lieux loués.

Le Preneur supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, salubrité et conformité des lieux.

Le Preneur entretiendra les extérieurs et abords de ce bâtiment (nettoyage des chenaux, ramassage divers sur parking etc...)

Constructions :

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité

Améliorations :

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Occupation – Jouissance :

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

D'autre part, il veillera à tenir fermé le portail d'enceinte.

L'extérieur du bâtiment est dédié en parking le stockage de matériel autre que les véhicules y est interdit sauf accord du bailleur

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant le Bailleur.

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

Cession - Sous-location :

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement le local, conséquence du caractère *intuitu personae* du contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation - notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession du droit au bail ou du fonds, directe ou indirecte, résultant par exemple d'un changement de majorité dans le capital social du Preneur ou d'un apport en société du droit au bail ou du fonds - est interdite, sauf dans le cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce à un successeur dans le commerce, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce, pour lequel le Preneur doit requérir l'agrément exprès, écrit et préalable du Bailleur.

En cas d'agrément du Bailleur, le Preneur se porte garant solidaire du Bénéficiaire du respect des obligations dues au Bailleur ; le Preneur adresse une copie de l'acte au Bailleur dès la conclusion de l'opération à laquelle intervient le Bailleur.

Contributions et charges diverses :

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les Locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, les impôts, l'assurance du bâtiment et taxes foncières du bailleur.

De même, il supportera toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les Locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur réglera en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de 50 euros, à titre de provision sur charges de la taxe foncière et assurance.

La régularisation étant faite en fin d'année civile.

Cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Assurances :

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le Preneur devra déclarer dans un délai 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance, ainsi qu'à chaque date anniversaire de son entrée dans les lieux.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

D'autre part, le Preneur sera tenu de fournir au Bailleur chaque année, les certificats des contrôles électriques et extincteurs et tout autre certificat en rapport à la législation ou la sécurité de son activité.

Visite des lieux :

Le Preneur devra laisser le Bailleur pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels Locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriveaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Loyers :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 6600 euros H.T. six mille six cents euros H.T.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

Le premier paiement aura lieu le 01/03/2024 pour un montant de 774 euros dont provision pour charge de 65€ plus 30 € HT de forfaits consommables et TVA de 129 €.

Indexation du loyer :

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national du coût de la construction pour le 3 -ème trimestre 2023, tel qu'il a été établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), lequel indice est de 2106 sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 28/02/27.

Taxes :

Ce loyer s'entend H.T. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur une somme de 1100 euros correspondant à 2 termes de loyer mensuel HT.

Cette somme sera remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d aucun intérêt.

Résiliation :

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

Le Preneur s'engage à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créditeur convient expressément que le Bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement au Preneur reproduisant les termes : « A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».

L'expulsion du Preneur est, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du

Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de 100 euros par jour de retard, sans préjudice des dommages intérêts.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur à VENEJAN 30200
- le Preneur dans les lieux loués.

Fait en 2 exemplaires,

A Vénéjan, Le 28/02/2024

Monsieur le Maire de Saint Nazaire

Mr Duhem Daniel