

## BAIL COMMERCIAL

### 1°) PARTIES:

1-1) **Monsieur André FARRET**,  
domicilié lotissement « L'astragale », villa n°9, n°65, rue Métairie de Sayssset à MONTPELLIER (34070) ;

ci-après dénommé le bailleur,  
de première part.

1-2) La société « **RBM Carrosserie** »  
société à responsabilité limitée au capital de ~~1200~~ 758 151 668, qui immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n°  
758 151 668 ; dont le siège est sis 4838, rue de la Jeune Parque à MONTPELLIER (34070), représentée par sa gérante,  
madame Marie CROZIER, née GARREL;

ci-après dénommée le preneur,  
de seconde part.

### 2°) PREAMBULE:

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après.

### 3°) DESIGNATION:

Le bailleur donne à bail au preneur, les locaux sis à MONTPELLIER (34070), 4838, rue de la Jeune Parque, désignés ci-après. Les biens immobiliers donnés en location comportent,

- en rez-de-chaussée sur une surface totale au sol d'environ 220 m<sup>2</sup>, comprenant un local commercial de stockage avec 2 bureaux climatisés, un bloc sanitaire, + *sancti Centre magasin*

L'accès aux lieux loués se fait par un portail commun à tous les locataires des deux bâtiments élevés à cette adresse.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

### 4°) DUREE:

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 01/09/2020

Le preneur aura seul la faculté de faire cesser le bail à l'expiration des périodes triennales en prévenant le bailleur six mois au moins à l'avance selon les formes prévues par la loi.

### 5°) DESTINATION:

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et essentiellement à usage de «réparation carrosserie et peinture de véhicules légers et petits utilitaires », à l'exclusion de toute autre utilisation, notamment toutes activités bruyantes, malodorantes ou susceptibles de causer des nuisances au voisinage ou de porter atteinte à la salubrité et à la solidité des locaux, (par humidité, trépidations, etc).

Le preneur ne pourra exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locations ;

*Handwritten initials:*  
1  
AF

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par les textes en vigueur, adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires.

Dans le respect des autres clauses et conditions du bail, le preneur fera son affaire de l'adaptation éventuelle des locaux loués à son activité, (réseaux, aménagement divers ...)

#### **6°) ETAT DE LIVRAISON:**

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux. - Double et VC en mauvais état (VC qui ne fonctionne pas)

#### **7°) ENTRETIEN:**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien, et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil. Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisations notamment), ainsi que les fermetures et serrures de fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, et boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

---

Le preneur aura la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative, ainsi que les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les prescriptions édictées en matière d'hygiène, d'isolation, de sécurité électrique et contre l'incendie.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

#### **8°) REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE:**

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

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

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

## **9°) TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR:**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier, pourra toutefois demander la remise des locaux dans leur état initial, aux frais exclusifs du preneur.

## **10°) GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER:**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

## **11°) ASSURANCES:**

11-1) Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, tempête, grêle, neige, catastrophes naturelles etc ... à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres éventuels locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

11-2) Le bailleur et son assureur renoncent à tout recours qu'ils pourraient être en droit d'exercer contre le preneur, dont la responsabilité pourrait être engagée dans la réalisation de dommages matériels et immatériels, par application des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code civil, ainsi que contre ses assureurs.

Toutes les polices d'assurance souscrites par le bailleur devront comporter une clause de renonciation à recours contre le preneur et ses assureurs, conforme aux stipulations ci-dessus.

A titre de réciprocité, le preneur et son assureur renoncent à tout recours qu'ils pourraient être en droit d'exercer contre le bailleur dont la responsabilité pourrait être engagée dans la réalisation de dommages matériels et immatériels, par application des articles 1719 et 1721 du Code civil, ainsi que contre ses assureurs.

Toutes les polices d'assurance souscrites par le preneur devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs, conforme aux stipulations ci-dessus.

## **12°) IMPOTS ET TAXES:**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

## **13°) RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES:**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

#### **14°) RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS:**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les éventuels autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les éventuels autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

#### **15°) VISITE DES LIEUX:**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### **16°) INTERDICTIONS DIVERSES:**

Il est interdit au preneur:

- d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les éventuelles parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

#### **17°) GARDIENNAGE:**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

#### **18°) DESTRUCTION DES LIEUX LOUES:**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## 19°) INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS:

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

## 20°) RESTITUTION DES LOCAUX:

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

## 21°) TOLERANCES:

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

## 22°) CLAUSES TECHNIQUES:

### **22-1) Amiantes – termites risques naturels**

#### 22-1-1) Situation au regard de la réglementation sur l'amiante

Chacune des parties se reconnaît pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents (articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la santé publique) imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Dans le cas où le permis de construire de l'immeuble aurait été délivré postérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997, le propriétaire est seulement tenu de s'assurer que la construction a été réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble donné à bail de manière à n'apporter aucune nuisance au preneur, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le preneur devra supporter sans indemnité.

En tant que de besoin, la fiche récapitulative du dossier technique amiante des locaux loués est annexée aux présentes.

#### 22-1-2) Situation au regard de la réglementation sur les termites

Les parties se reconnaissent informées des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 (article L 133-4 du Code de la construction et de l'habitation) en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quelle que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

#### 22-1-3) Etat des risques naturels et technologiques

Conformément à l'arrêté du 13 octobre 2005 et aux articles L 125-5 et R125-23 à 27 du Code de

l'environnement, les locataires de biens immobiliers doivent désormais être informés par le bailleur de l'existence des risques auxquels le bien loué est éventuellement exposé.

A cet effet voir cet état en annexe.

### **22-2) Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Le bailleur établit ou obtient gestionnaire de l'immeuble, et le communique au preneur, le diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble conforme aux prescriptions des articles L 134-1 et suivants et R 271-4 et suivants du Code la construction et de l'habitation, et ce dès que ces dispositions légales et réglementaires seront applicables à la présente location.

Le preneur s'engage à laisser un libre accès aux locaux à tout technicien mandaté par le bailleur à l'effet d'établir le DPE.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque trimestre et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

### **22-3) Pollution**

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux à son départ, exempts de tous matériaux, matériels ou substances présentant un caractère dangereux ou polluant, ou susceptibles de le devenir. Le preneur s'oblige aussi à informer le preneur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux ou l'immeuble.

### **23°) CESSION - 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 temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce;
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail, seront tenus solidairement entre eux au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

### **24°) CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES:**

Le preneur assumera en outre sa quote-part des charges, prestations, et taxes de l'immeuble (notamment taxe d'enlèvement des ordures ménagères), ainsi que la part de taxe foncière relative aux locaux loués.

Ces paiements se feront au moyen d'acomptes mensuels fixés pour la première année à 100 €, payables aux mêmes époques et selon les mêmes modalités que le loyer.

Ces charges feront l'objet d'une régularisation annuelle.

**25°) LOYER:**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel 12000 € (Douze mille euros) Hors taxes que le preneur s'oblige à payer au bailleur, par mois et d'avance, en douze termes égaux de MILLE € plus tard le 5 du mois en cours, à majorer de la TVA au taux en vigueur.

Les paiements :

**26°) INDEXATION:**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier annuellement, proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du [ ] qui est le dernier publié et qui s'établit

Pour le premier réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, et ainsi que de suite.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

**27°) DEPOT DE GARANTIE:**

( zero )

Four horizontal lines for signature or stamp.

**28°) CLAUSE RESOLUTOIRE:**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par monsieur le président du tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

7  
M C A F

**29°) FRAIS:**

*Aucun frais*

**30°) ELECTION DE DOMICILE:**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à MONTPELLIER  
le 11/01/2020  
en deux exemplaires.

Pièces annexes : *Plan*  
*Etat des risques naturels et technologiques*

**LE PRENEUR**

**LE BAILLEUR**