

BAIL COMMERCIAL TERRAIN NU

Le Bailleur d'une part.

SCI CAVAL, domicilié au 9 impasse des hortensias 34430 ST JEAN DE VEDAS

Enregistrée sous le numéro siret 320 180 631.

Représentée par Mr CALVET Pascal le gérant.

Le preneur d'autre part.

SARL RBM CARROSSERIE, domiciliée au 4838 rue de la jeune parque 34070 MONTPELLIER.

Représentée par Mme CROZIER Marie.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

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 du commerce, à la SARL RBM CARROSSERIE, une partie de la parcelle cadastrée sous le numéro OH1, qui lui appartient au 682 rue de la CASTELLE, avec une entrée 347 rue rosa LUXEMBURG 34070 MONTPELLIER.

DESIGNATION

Une parcelle de terrain d'une superficie approximative de 897 m², située au 682 rue de la CASTELLE 34070 MONTPELLIER.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières consécutives qui commenceront à compter du 01/10/ 2019 pour se terminer le 31/09/2028

dlc

PC

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du code du commerce, le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21, L145-24 du code du commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de 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.

JOUISSANCE ET OCCUPATION DES LIEUX

Les preneurs devront occuper les lieux loués par eux-mêmes, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Ledit bail est destiné exclusivement à l'activité de : parkings automobiles réservés à l'activité de RBM

L'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que fixées aux articles L412-47 et suivants du code du commerce.

Le preneur prendra l'ensemble du bien loué, dans l'état où il se trouve le jour de son entrée dans les lieux, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au bailleur.

-ENTRETIEN - REPARATIONS.

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du code civil, le bailleur s'obligeant de son coté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

ML

PC

-AMELIORATIONS

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, aucune surélévation, ni aucune autre modification.

-OCCUPATION-JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

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

Il devra satisfaire à toutes les charges de la ville et règlements sanitaires, de voiries, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police

Il devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit toute atteinte qui serait portée à sa propriété.

-CESSION-SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

MC

PC

Il ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le bailleur dûment appelé.

En cas de mise en location gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au locataire gérant un droit d'occupation des lieux.

Le preneur devra toutefois continuer à payer le loyer ainsi que les charges, le bail restant à son nom.

Le locataire gérant ne pourra prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur.

-CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le preneur supportera la quote-part de la taxe foncière du terrain (4200m²) soit environ 20% de la surface(840m²).

A ce jour le montant total est de 3735.00 euros/an.

$3735\text{€} \times 20\% = 747/\text{an}$ soit 62€/mois arrondi à 60.00 euros.

Une facture annuelle sera établie à votre nom avec le justificatif de la taxe foncière.

Toutes autres taxes relatives à l'activité de RBM seront supportées par le preneur.

-ASSURANCES

PC



Le preneur s'engage à prendre toutes les assurances propres à son exploitation ainsi qu'aux biens loués.

Le preneur devra fournir une attestation d'assurance chaque nouvelle année.

-LOYER

Le présent bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de Seize-mille-huit cent euros (16800€), hors charges.

Soit mille quatre cent euros (1400€) par mois hors charges.

La provision pour charges de la taxe foncière s'élève à soixante euros par mois (60€) à rajouter au paiement du loyer mensuel.

Le loyer sera réglé mensuellement par virement bancaire avant le 30 de chaque mois sur la base de 1400.00 € + 60.00 € soit 1460.00 €.

Mille quatre cent soixante euros.

-INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué, conformément à l'article L145-34 du code du commerce, à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice du cout de la construction, l'indice de référence étant celui du 1er trimestre 2019 soit 1728

- CONDITIONS PARTICULIERES

Le preneur sera autorisé à réaliser sous sa responsabilité l'ensemble des travaux d'aménagement permettant d'exercer ses activités telles que définies dans l'article destination des lieux.

Il devra présenter préalablement le projet de transformation des locaux au bailleur qui devra l'agréer.

Le preneur fera toutes les déclarations de travaux nécessaires auprès des services administratifs compétents, le bailleur ne pouvant être inquiéter.

Les mises en conformités du local après transformations seront à la charge du preneur.



PC

-CLAUSE DE RESILIATION

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte, après sommation infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le preneur ou tout autre occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par monsieur le président du tribunal de grande instance et exécutoire nonobstant appel.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES

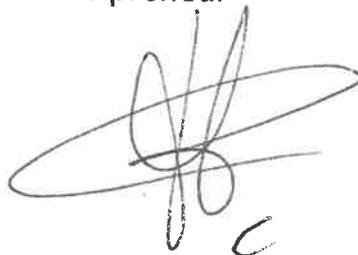
A MONTPELLIER

LE 01/10/2019

Le bailleur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. H.', written over a horizontal line.

le preneur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, with a small 'C' written below it.