

**BAIL DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL
BAIL COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Ci-après dénommée "le Bailleur",
D'une part,**

ET :

- ♦ **La société SAS TRANSPORT SERVICES**
Société par actions simplifiée (SASU), au capital de 30 000 euros
Dont le siège est 55, rue cartier Bresson 93500 PANTIN
Identifiée sous le numéro SIREN 880 754 726 RCS BOBIGNY
représentée aux présentes par Monsieur Bechir TARCHOUL

A compter du 20 janvier 2025, la société SARL TOP COLIS SERVICES
Capital de 15 000 euros
Dont le siège se situe 4 square de la Pépinière 17230 VILLEDoux
Identifiée sous le numéro SIREN 888 613 429 RCS LAROCHELLE

Représentée par Mr Kévin POISSON (gérant)

Se substitue dans les mêmes conditions du bail signé initialement par la SAS TRANSPORT SERVICES

**Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,**

A titre préalable, Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du code de commerce, au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

Article 1 - Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un bâtiment commercial sis à SAINT MEDARD D'AUNIS (17220), 14 rue du vent, ZA Croix Fort, le local numéro 4, selon plan annexé, d'une superficie totale de 158 m², faisant partie d'un ensemble immobilier cadastré sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZP	261	Les ratonnières de Montroy	0ha 43a 28ca
TOTAL			0ha 43a 28ca

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités à plusieurs reprises.

Un extrait de plan cadastral du bien est annexé.

Article 2 - Durée

Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années** qui commencera à courir le **22 juillet 2024**.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur par acte d'huissier signifié 6 mois au moins à l'avance.

Article 3 - Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, et pour l'exploitation de toutes activités de **Transports de marchandises, déménagement et location de véhicules** à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

Article 4 - État de livraison

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire

lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou alors lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement ou amiablement, il devra être établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais à la charge du preneur.

A défaut d'état des lieux, le preneur sera réputé avoir reçus les locaux 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.

Article 5 - 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. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes (portes sectionnelles notamment) et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries, les gouttières, les chéneaux, les conduits et les dispositifs d'évacuation d'eaux, les installations électriques, les parking attribués aux locaux, les espaces verts,....

Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

En outre, 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.

Le preneur devra notamment entretenir la porte sectionnelle et la faire réviser annuellement pour respecter les normes et obligations de sécurité. Si le preneur ne réalise pas la révision annuelle. Le bailleur pourra faire intervenir une société spécialisée qui réalisera les vérifications. Les frais de la société qui interviendra sera à la charge du preneur sans aucune contestation possible.

Article 6 - Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils 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 40 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 serait 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.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le preneur supportera également l'entretien de la voirie et des espaces verts attachés aux locaux (pour les espaces verts, l'assainissement, voirie, ... les entretiens seront facturés par le bailleur au preneur au prorata des surfaces des locaux occupés par l'ensemble des locataires).

Concernant les enseignes que le preneur entend apposer sur les locaux loués, celles-ci, ainsi que leur maquettes ou projets, devront faire l'objet d'une validation par écrit du bailleur préalablement à toute installation, ce, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble immobilier dont font partie intégrante les locaux objet du présent bail.

Article 7 - Transformations et améliorations 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. En aucun cas, le preneur ne pourra réaliser des travaux dans les locaux sans la validation du bailleur.

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.

Article 8 - Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. 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.

Il est strictement interdit de déposer tout objet, véhicules, matériel ... à l'extérieur du local loué. Le non-respect de cette clause entraînera la rupture du bail immédiatement et sans aucun dédommagement du bailleur.

Article 9 - Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, 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 locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, 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.

Article 10 - 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 et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, 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.

Article 11 - Réclamations 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 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 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.

Article 12 - 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 6 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.

Article 13 - Interdictions diverses

Il est interdit au preneur :

- **d'embarasser ou d'occuper, même temporairement**, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ; le preneur s'engage à ne pas utiliser le parking attenant à l'ensemble immobilier comme lieu d'entreposage de quelques marchandises que ce soient. **Le non-respect entraine la résiliation du bail immédiat.**
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les 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 ;
- de réaliser des travaux non autorisés par le bailleur (exemple : bureaux, wc, cloisons, galetas,...) ;

Article 14 - 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.

En outre, le preneur s'engage également à respecter les horaires de fermeture du portail d'accès aux locaux, à savoir les horaires habituels des entreprises de la Zone Artisanale. Ainsi, le portail devra demeurer fermé et verrouillé entre 18h00 et 8h00 chaque jour de la semaine, ainsi que le dimanche toute la journée.

Article 15 - Destruction des lieux loués

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.

Article 16 - Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service 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.

Article 17 - 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.

Article 18 - Tolérances

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.

Article 19 - 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 expédition ou un exemplaire 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.

Article 20 - Conditions financières du bail

I - Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DOUZE MILLE TROIS CENT VINGT-QUATRE EUROS HORS TAXES (12 324,00 € H.T.)**, soit un loyer mensuel de **MILLE VINGT-SEPT EUROS HORS TAXES (1 027,00 € H.T.)**.

Les parties entendent soumettre ledit loyer à la taxe sur la valeur ajoutée.

Ledit loyer sera majoré des charges, prestations et taxes, comme indiquées à l'article 20 – II du présent bail.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu soit **MILLE VINGT-SEPT EUROS HORS TAXES (1 027,00 € H.T.)**, sera payable par mensualités et d'avance entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le paiement tous les 1^{er} de chaque mois par tout prélèvement bancaire.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance ou une facture.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Dans l'hypothèse où un prélèvement serait refusé par la banque du preneur, pour quelques causes que ce soient, une pénalité de 40,00 € H.T., payable par prélèvement bancaire, sera facturée au preneur par le bailleur en vue de couvrir les frais bancaires du bailleur.

3° Révision du loyer

a- Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national des loyers commerciaux pour le premier trimestre 2024, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, lequel indice est de 134,58 sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2008.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, à l'issue de chaque période annuelle en fonction de la variation dudit indice, et pour la première fois le 01 AOUT 2025.

b- Retard dans la publication de l'indice : si au 1^{ER} AOUT, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

c- Disparition de l'indice : pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

d- Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

e- Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

II – Charges locatives, prestations et taxes

Le preneur remboursera au bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- chauffage des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage) ;
- service des ascenseurs et monte-charge (s'il venait à exister dans les locaux loués) ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- impôts et taxes visés à la présente, ci-après ;
- primes d'assurance de l'immeuble.
- **Avance sur charges d'entretien de 50 € mensuel (des chéneaux toiture, espaces verts, locaux techniques (poubelles, vélos) notamment) ;**
- **Avance sur taxe foncière de 100 € mensuel (révisable tous les ans) ;**

Le preneur remboursera également au bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Le preneur remboursera en outre au bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur.

Le bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le bailleur au preneur au plus tard le 30 juin suivant l'année civile concernée.

Le preneur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal 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.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et énergies et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

III – Dépôt de garantie

Le preneur s'engage à verser au plus tard le 25 avril 2024 au bailleur la somme de **TROIS MILLE QUATRE-VINGT UN EUROS (3 081 €)**.

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du preneur sur simple ordonnance de référé.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement de toutes sommes dues par le preneur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable de son fait et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Au départ du preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Article 21 - Renouvellement du bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Article 22- Renseignements concernant l'immeuble loué

Prévention des risques naturels et technologiques :

Le Bailleur délivre au Preneur un état des risques technologiques et naturels, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur déclare que la commune de SAINT MEDARD D'AUNIS (17220) sur laquelle est situé l'ensemble immobilier, objet des présentes, fait partie de la liste des communes sur le territoire desquelles sont menés des plans de prévention des risques et/ou de celles qui sont incluses dans une zone de sismicité.

Sinistre :

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 (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. 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.

Termites :

Dans le cadre du respect de la loi n° 99-741 du 8 juin 1999 relative à la lutte contre les termites, il est ici rappelé :

- l'obligation pour l'occupant quelque soit son titre d'occupation de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans les immeubles exploités,
- 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 effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au preneur.

Le Bailleur déclare ne pas avoir fait une telle déclaration à ce jour.

Diagnostics de performances énergétiques :

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le local n'étant pas équipé de moyen de chauffage, le DPE ne peut pas être réalisé.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque année 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.

Risques de pollution :

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués 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 lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, 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 lieux loués ou l'immeuble.

Article 23 - Clause résolutoire

I - À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux Preneurs par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

II - Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 50,00 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %. Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 24- Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Article 25 - Élection 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.

Annexes

- plan(s) des locaux ;
- Plan cadastral
- état des risques naturels, miniers et technologiques ;
- plan de prévention des risques (PPR)
- état relatif à la présence de termites ;
- certificat de numérotation,
- état récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années et état prévisionnel des travaux à venir sur les trois prochaines années.

Fait à SAINT MEDARD D'AUNIS (17)

Le 20 janvier 2025

En trois exemplaires

Le Preneur

La société TOP COLIS SERVICES

Représentée par Monsieur Kévin POISSON

