

BAIL COMMERCIAL :

Conformément aux articles L145-1 et suivant du code de commerce

Article premier – PARTIES

Entre

La **SCI PHIP** dont le siège est à 20, Avenue Paul Morel 70000 NAVENNE Société Civile Immobilière, représentée par son gérant : Monsieur Pascal HUGUENIN.

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'une part

Et

La **SARL LES ANGES** 37B, rue du Petit Montmarin 70000 VESOUL représentée par ses co-gérants, Monsieur Pascal HUGUENIN et Monsieur Yann MASOYE.

Ci-après dénommé « Le Preneur »

D'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Article 2 – OPÉRATION JURIDIQUE

Le bailleur met à disposition du preneur, moyennant le versement d'un loyer, les locaux ci-dessous désignés, dépendant d'un immeuble sis à VESOUL 70000, 37B rue du Petit Montmarin.

Ces locaux devront servir au preneur pour l'exercice de son activité propre de crémation d'animaux domestiques et ses activités connexes ou complémentaires.

Article 3 – OBJET DU CONTRAT

Les locaux loués d'une superficie totale d'environ 350 m² se composant d'une entrée avec le coin accueil et un bureau ouvert, deux bureaux fermés, un local repas avec cuisinette, un blocs WC avec douche, un dépôt avec porte coulissante et une porte de service, une double cour clôturée avec 2 portails pour y accéder, l'ensemble sis à VESOUL 70 000, 37 B rue du Petit Montmarin. Un droit de passage est accordé au bailleur sur la première partie du bâtiment loué à AQUILUS, de la rue du Petit Montmarin jusqu'au terrain loué au preneur.

Sans qu'il en soit plus ample désignation, le preneur déclare les connaître et accepter en l'état.

PH

PH
M

Article 4 – PRIX

1) Montant du loyer :

Le loyer annuel en principal est fixé à 30 000 HT (trente mille euros). Le loyer supportera en sus le montant de la TVA au taux en vigueur.

Lequel loyer, le preneur s'oblige à payer au bailleur ou pour lui à son mandataire régulier, par mensualité à terme échu avant le dix du mois suivant.

Montant des charges :

Outre ce loyer, le preneur remboursera au bailleur la quote-part de la taxe foncière de la partie du bâtiment nommé dans l'article 3 du présent bail. Ce remboursement sera effectué sous forme de provisions mensuelles.

Cette provision sera ajustée chaque année en fonction de l'évolution de la taxe foncière.

2) Révision triennale du loyer :

Le loyer sera révisé tous les trois ans à la demande de l'une des parties, en fonction de la valeur locative des locaux mais sans excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, à moins que ne soit rapporté la preuve d'un changement notable de la destination des lieux, ou des obligations réciproques des parties, ou d'une modification matérielle des facteurs locaux ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative.

Pour chaque révision, le premier indice de base sera celui du 3^{ème} trimestre 2023 (dernier indice connu à ce jour 133.66) et l'indice de comparaison, celui du même trimestre situé trois années plus tard.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- D'adopter l'indice de remplacement
- Et si aucun indice de remplacement n'est publié, de choisir un indice similaire,
- A défaut d'accord sur cet indice de désigner un tiers expert qui déterminera l'indice applicable.

Article 5 – DUREE

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 15 Mars 2024. Mais le preneur aura la faculté de le faire cesser à l'expiration de chacune des deux périodes triennales en prévenant le bailleur dans les formes et délais de l'article 5 du décret n° 53 960 du 3 septembre 1953.

PM

M PM

Article 6 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1) Mise à disposition

Le bailleur devra mettre à disposition les locaux loués à la disposition du preneur en les tenants clos et couverts sans déroger aux obligations du preneur concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

2) Frais de gros œuvre

Le bailleur devra assumer à ses frais toutes les grosses réparations et le gros entretien ainsi que le coût de tout ravalement de l'immeuble, sauf destruction de l'immeuble loué par un événement indépendant de la volonté du bailleur, et ce, sans indemnités pour le preneur.

3) Assurances

Le preneur devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance « responsabilité civile » auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il devra justifier du paiement des primes et cotisation à première commande.

Article 7 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

1) Exploitation et garnissement des locaux

- a. Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, un état des lieux dressé contradictoirement étant joint en annexe du présent contrat, et devra y exploiter les activités prévues dans ses statuts sans pouvoir y exercer aucune activité non connexe ni complémentaire, sous réserve des stipulations de l'article 2 ci-dessus.
- b. Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, et matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre aux paiements des loyers et de l'exécution des charges et conditions du contrat.

2) Jouissance

- a. Le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.
- b. Le preneur devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service à peine de résiliation du présent bail après mise en demeure adressée par acte d'huissier demeurée infructueuse un mois après.

py

py
M

- c. En cas de contestation concernant son activité il devra en faire son affaire personnelle ; il en ira de même face aux troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

3) Enseigne

Le preneur pourra avec l'autorisation du bailleur apposer une enseigne extérieure au-devant des locaux. Il devra maintenir ces installations en bon état et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer. Il devra à son départ supporter le coût de son démontage et la remise en état de la façade.

4) Entretien

Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état. A cette fin, il effectuera, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avèreraient nécessaires. Il répondra de toutes les détériorations survenant suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers même si les réparations sont normalement à la charge du bailleur.

Le preneur devra effectuer toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, exclusivement limitées aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou fermetures et maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

5) Travaux

- a. Le preneur devra souffrir de tous les travaux que le bailleur jugerait nécessaires en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.
- b. Le preneur supportera sans indemnité de la part du bailleur tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il résulterait une gêne pour son exploitation.
- c. Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

6) Changements – embellissements

- a. Le preneur pourra ménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement sans autorisation préalable écrite du bailleur.
- b. Tous travaux, embellissement, améliorations quelconque apportés par le preneur resteront la propriété du bailleur sans indemnité, à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état antérieur des locaux aux frais exclusifs du preneur.

RR

PL
M

7) Visite des locaux

Le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur au moins une fois par an et au cours des six mois avant l'expiration du bail pendant les jours et heures ouvrables en laissant, si besoin est, apposé un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

8) Paiement

Le preneur devra payer mensuellement au domicile du bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui, contre quittance. En cas de remise d'un chèque bancaire le preneur ne sera libéré que par l'encaissement. Le premier versement du loyer aura lieu le 1 Juillet 2024. Entre la date du bail et le 01 juillet 2024 une quote part de charges correspondant au foncier et à divers frais (vu entre le bailleur et le preneur) sera facturée au preneur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois, après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire et si, dans ce cas, le preneur refusait de quitter les biens loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Vesoul exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

9) Contributions – Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier à toute réquisition du bailleur, et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme du loyer, les taxes locatives et il remboursera les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires relativement à la chose louée.

10) Assurances

Ry

pl
M

- a. Le preneur devra s'assurer pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.
- b. En cas de sinistre, il devra en informer le bailleur et la compagnie.
- c. A toute réquisition du bailleur, il devra justifier du paiement des primes et surprimes liées à la nature de son activité.

11) Responsabilité et recours

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

Article 8 – SANCTION DES OBLIGATIONS

Résiliation

En cas de manquement par le preneur à l'une quelconque des obligations nées de ce contrat et, notamment, en cas de non-paiement de l'un des termes du loyer, le bailleur pourra résilier un mois après mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, restée infructueuse.

Toute tolérance relative au respect et conditions du présent contrat ne pourra jamais, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, être considérée comme une suppression ou modification de ces clauses et conditions.

Article 9 – CIRCULATION DU CONTRAT

1) Substitution de contractant entre vifs

Sauf lorsque le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce, le preneur ne peut céder son droit de bail, sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte, de paiement des dommages-intérêts au bailleur et de résiliation de ce contrat intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier.

Il devra signifier au bailleur et à ses créanciers inscrits, son intention de céder son bail. Cette notification précisera le prix proposé, les noms et adresse de l'acquéreur et les lieux, jours et heures prévus pour la résiliation de cette cession.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur.

Le preneur ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au bailleur.

De plus, en cas de cession du droit au bail comme de cession du fonds de commerce par le preneur, le bailleur bénéficie d'un droit de préemption. Le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la notification ci-dessus, pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec avis de réception. Le défaut de réponse dans le délai emportera renonciation à l'exercice du droit de préemption mais ne saurait en aucun cas équivaloir à une autorisation de la part du bailleur d'une cession du droit de bail ou d'une sous location.

Le preneur-cédant devra rester garant solidaire du nouveau preneur-cessionnaire, pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées de ce contrat.

Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.

2) Substitution de contractant à cause de décès

Les obligations créées par ce contrat pour le preneur constitueront, pour tous les héritiers et pour tout ayant cause tenue au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et invisible.

3) Adjonction de contractant

- a. Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte, de résiliation de ce contrat intervenant un mois après la mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au bailleur.
- b. Le preneur ne pourra mettre en gérance libre le fonds qu'il exploite, en le notifiant au bailleur et en lui remettant copie du contrat de location-gérance, tout en continuant de bénéficier des dispositions du décret de 1953.

Le preneur pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des locaux à la condition expresse que ce droit soit lié à l'exécution du contrat de location-gérance et mentionné comme tel.

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

Article 10 – EXTINCTION DU CONTRAT

1) Causes

Hypothèses générales

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté pour le preneur de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux périodes triennales (sauf si le preneur a déclaré renoncer au droit de résiliation triennale prévu par l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953) ou la résiliation par le bailleur en cas de non-respect par le preneur des clauses et conditions du contrat.

Si le bailleur veut dénoncer le contrat il peut :

- Soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli.
- Soit donner congé au preneur selon les formes de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953, six mois avant la date d'expiration en précisant les motifs, le preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le congé.

PH

PH

M

2) Effets...

- a. En fin de contrat ou en cas de rupture, qu'elle qu'en soit la cause, le preneur devra rendre la chose louée en bon état de toutes réparations locatives ou régler au bailleur le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clés.

Si le preneur refuse de quitter les locaux, il pourra y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance et il sera redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à cinq cent francs par jour de retard.

- b. Le preneur devra enlever enseigne et mobilier, mais après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.
- c. Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant l'expiration du bail ; il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clés.
- d. Le preneur devra rendre les clés des locaux le jour du déménagement. Leur acceptation par le bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du preneur le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.
- e. Les travaux et embellissement effectués par le preneur dans les locaux mis à sa disposition reste la propriété du bailleur sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc.) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeuble par destination.

Article 11 – RENOUELEMENT DU CONTRAT

1) Conditions du renouvellement

A l'issue des neuf années d'exécution :

- Si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction.
- Si le preneur veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au bailleur selon les formes et détails de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953.

2) Fixation du nouveau loyer

Le montant du loyer du nouveau bail sera fixé en application des règles légales énoncées par les articles 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953.

Article 12 – DÉPÔT DE GARANTIE

A l'entrée dans les lieux, la Sarl « Les Anges » ne versera pas de dépôt de garantie au bailleur.

fb

ay
m

Article 13 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, le Tribunal de Grande Instance de Vesoul est déclaré compétent.

Article 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de ce contrat, le bailleur élit domicile en son domicile ou en son siège social et le preneur en son siège social.

Fait en 2 exemplaires à Vesoul, le 15 Mars 2024

Le Preneur

Yann NASOYE
Co-Gérant

P. HUGUENIN
Co-gérant

Le Bailleur

P. HUGUENIN