

RA 688 OK

Remis à Exemplaire
4/06/10.

AGENCE IMMOBILIERE SARL VITRY

4, rue Ste Marie - St DENIS - REUNION

Tél. : 0262.21.30.58 - Fax : 0262.41.52.37

40 rue Sarda Garriga - Le TAMPON

Tél : 0262.57.41.79 - Fax : 0262.57.09.35

Cartes professionnelles :

TRANSACTION N° 437

GESTION N° 438

Préfecture de
LA REUNION

GARANTIE FINANCIERE : SOCAMAB ASSURANCES

128 rue de la Boétie - 75008 PARIS

U.N.I.T. - 4 rue de Stockholm - 75008 PARIS

R.C. SAINT DENIS

N° 2003 B 187

SIRET

N° 480 867 977 000 13

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) Monsieur VITRY, gérant d'immeuble, agissant en qualité de mandataire de Monsieur WAN YU KONG Guy propriétaire, demeurant et domicilié au 61, rue Saint Vincent de Paul - LE TAMPON (97430)

D'UNE PART

- 2) CENTRE DE PNEUS SAUTRON représenté par Madame SAUTRON Yvette, née le 12/10/1959 à SAINT ANDRE Demeurant au 207, Route du Pont - Rivière du Mat Les Hauts - 97440 SAINT ANDRE
Tél. : 0692.02.36.78 / 0262.46.75.49

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Monsieur VITRY, agissant comme il est dit ci-dessus, donne à bail à loyer à CENTRE DE PNEUS SAUTRON, qui accepte ES-QUALITE les locaux dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble sis au 30, rue Sarda Garriga - LE TAMPON (97430) dont Monsieur WAN YU KONG Guy est propriétaire.

DESIGNATION :

Trois locaux contigus des surfaces respectives : 77 m², 60 m², 47 m².

Tel au surplus que les locaux existent et se comportent sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES
qui commencera à courir le 01 avril 2010
pour se terminer le 31 mars 2019

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret sus-énoncé du 30 Septembre 1953, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret, et le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions 10, 13 et 15 du même décret afin de construire, 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.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à l'exploitation du commerce de réparation autos, vente de pièces. Toutes activités liées à l'automobile. Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage, et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué.

Conformément aux dispositions des articles 35-1 à 35-6 du décret du 30 SEPTEMBRE 1953, le preneur, dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.



CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

1. **Etat des lieux** - Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.
2. **Entretien - réparation** - Il les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.
- Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de l'ensemble du local loué. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans.
3. **Garnissement** - Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
4. **Transformations** - Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.
5. **Changement de distribution** - Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.
6. **Amélioration** - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.
7. **Travaux** - Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstitution, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée excédait quarante jours.
8. **Jouissance des lieux** - Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.
9. **Exploitation du commerce** - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; le local devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra apposer sur la façade de son local aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.
10. **Impôts et charges divers** - Le preneur devra acquitter exactement ses contributions et impôts personnels et en justifier à toute réquisition du bailleur, et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.
- Il remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et additionnelles et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1^{er} SEPTEMBRE 1948.
11. **Assurances** - Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du bailleur.
12. **Cessions - sous-location** - Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.



Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail. Et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé et dont une grosse lui sera remise, sans frais pour lui.

13. **Visite des lieux** – Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tout entrepreneur et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer.
14. **Remise des clés** – Il rendra les clés des locaux le jour où il finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, ou le montant des loyers impayés.
15. Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devrait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.
16. Aucun fait de tolérance de la part du bailleur qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture.

Il s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à ce qui que soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par cas de force majeure, il y aurait interruption de fournitures d'eau, d'électricité, ect.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du loyer.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 20.794,68 Euros H.T, soit un loyer mensuel de 1.732,89 Euros que le preneur s'oblige à payer aux mains du bailleur ou de son mandataire, en leur domicile ou tout autre endroit indiqué par eux.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte, ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres, passé le délai sus-indiqué.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable automatiquement à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 SEPTEMBRE 1953 et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, selon l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence sera celui du troisième trimestre 2009, dont la valeur est de 1502.

ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 395 de l'annexe III du Code Général des Impôts, le présent bail sera soumis gratuitement à la formalité de l'enregistrement.

Conformément à l'article 1712 du Code Général des Impôts, le droit de bail et la taxe additionnelle doivent être supportés par le preneur ; en conséquence celui-ci s'oblige à en verser le montant au bailleur lors du paiement de son loyer par provisions mensuelles.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une grosse pour le bailleur, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.
En outre, il est précisé que lors du renouvellement de la location du local, objet des présentes, les frais de rédaction du nouveau contrat seront de 14 % du montant du nouveau loyer et, dans son intégralité, les honoraires seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

CLAUSES PARTICULIERES

1/ Le loyer est payable d'avance entre le premier et le huit de chaque mois.
En cas de retard, il sera systématiquement majoré de 5%.

2/ La caution équivaut à 1.732,89 Euros.

3/ Les frais d'agence équivalent à 2911,26 Euros.

4/ La taxe des enlèvements d'ordures ménagères sera récupérée en fin d'année sur présentation des Taxes Foncières.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la notification de toute demande de renouvellement, révision des loyers et actes de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, et le bailleur en les bureaux du cabinet VITRY, son mandataire.

CLOTURE

Fait et passé à Tampon, en triple exemplaire l'AN DEUX MIL DIX
Et le 06 avril

Le Bailleur

Agence Immobilière
SARL VITRY
40, rue Saïda Garriga
97436 LE TAMPON
T: 02 62 57 41 79
F: 02 62 57 09 35

Le Preneur

Sautrenu