

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR s'engage à louer au preneur ci après désigné,

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

SCI « LA GRENOBLOISE », BP 75 KAWENI 97600 Mamoudzou ,dont le Gérant est Monsieur COLLOMB J.Jacques, , représenté par l'agence de l'île sise à rue du stade de Kavani 97600 Mamoudzou dont le gérant est M. Robert HAFROSY.

SARL AU CAPITAL DE 45 000€

RCS 12246/2005

SIREN 066 302 001

Carte professionnelle n° 9761 2019 000 044 009, délivrée par la CCI de Mayotte le 19/12/2019

Garantie Financière CEGC N°26977GES141

Ci-après dénommé " LE BAILLEUR "
D'UNE PART

ET

La SARL « OCEANIE PISCINE » représentée par ses gérants Mr MOTTIN Thierry Philippe (né le 13/06/1969 à VALENCE) et Mr VACHERIE Jean-François (né le 08/08/1967 à PERIGUEUX) , dont le siège social se situe 41 Pointe de KOUNGOU, 97690 KOUNGOU , Mayotte ; inscrite au RCS sous le n°11856/2004 N° SIREN : 054 395 744 .

Ci-après dénommée " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

Emplacement et désignation des locaux loués :

Un local commercial, local n°4 situé Parcelle n°30 Zone Industrielle NEL 97600 Mamoudzou, faisant partie du Titre 4991 DO, situé après le bar/restaurant « Le Saphir » et SARL « SOMELEC ».

Local d'une surface d'environ 132 m² comprenant :

- 2 pièces principales (hangar + dalle peinte)
- 1 pièce avec WC et lavabo
- 1 pièce/bureau à l'étage
- 1 Escalier
- 1 vitrine donnant sur la rue
- Parking sur la longueur de la Façade.

Entrepôt d'une surface d'environ 235 m² comprenant des sanitaires sont à la disposition des preneurs.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

2. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **01/01/21** pour se terminer le **31/12/2030**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce précité :

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L145-9 du Code de commerce ;
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

3. DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués seront destinés exclusivement aux activités de :

- Réalisation de tous travaux de plomberie, maçonnerie, étanchéité, installation de piscine et vente de produits.

4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **1 677.23€ (MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX SEPT EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES)** hors charges que le preneur s'oblige à payer par avance le 1^{er} de chaque mois.

Tous les paiements auront lieu à l'Agence de l'île. Le règlement pourra s'effectuer par virement (à cet effet le bailleur transmettra au preneur ses coordonnées bancaires), par chèque ou en espèces.

5. CHARGES

Pas de charges

5. RÉVISION DU LOYER

5.1. - Révision triennale

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales. **L'indice des loyers des activités tertiaire** publié par INSEE servant de base à la révision sera celui du **1^{er} trimestre 2020** soit **115.53**

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

6. DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 3 000€ **TROIS MILLE SEPT EUROS** à titre de dépôt de garantie.

Un dépôt de garantie a déjà été versé lors de la signature du bail précédent fait le 18/12/2011.

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur. Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec les deux derniers termes du loyer dû.

II - CONDITIONS GÉNÉRALES

7. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

7.1. - État des biens loués ;

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Le preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures; le preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil. Lors de l'entrée du preneur dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties.

7.2. - Entretien, travaux, réparations et aménagements à la charge du preneur

7.2.1. - Entretien, travaux et réparations

Pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements, le preneur devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que le bailleur conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués.

Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les dix ans.

Le preneur supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Dès à présent, le bailleur autorise le preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement.

7.2.2. - Aménagement des biens loués

Le preneur ne pourra effectuer des travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation du bailleur pour effectuer de tels travaux, le preneur devra les effectuer à ses risques et périls sans que le bailleur puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros oeuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur qui devra souscrire une assurance dommages ouvrage.

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du preneur, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.

Le preneur devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

7.3. - Entretien, travaux et réparations à la charge du bailleur

Le bailleur conservera exclusivement la charge des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

8. MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le preneur devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il en existe et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.

Le preneur s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le preneur souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

9. PUBLICITÉ

Le preneur aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et le règlement de copropriété et, éventuellement, le cahier des charges du lotissement.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

10. IMPÔTS / TAXES / ENTRETIEN

10.1. - Impôts et taxes

Le preneur acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement, et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le preneur devra souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiet à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets. Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau et d'électricité ou pour tous cas de force majeure.

Il remboursera, en outre, au bailleur :

- toutes autres taxes qui viendraient à être créées et qui seraient considérées, par les textes, être à la charge du preneur ;

11. ASSURANCE

Le preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques. Le preneur ne pourra en aucun cas invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

Si l'activité exercée par le preneur devait créer des risques aggravants entraînant des surprises d'assurance pour le bailleur, le preneur devra rembourser à ce dernier le montant des surprimes. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes vaudront transport en garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement

12. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. Cependant, le preneur pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fond de commerce par lui exploité et concéder au locataire gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au bailleur cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans le même commerce.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail, pendant une durée de 3 ans.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

13. VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

14. FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnités de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du preneur si la destruction lui était imputable.

15. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un

commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

16. CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le bailleur ou son mandataire au preneur ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le preneur seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnités qui pourraient être mises à la charge du preneur.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice de cette résiliation.

17. SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

18. TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

19. ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le bailleur, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le preneur devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le preneur, dans les lieux loués

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

20. TRAITEMENT INFORMATIQUE

Immeuble BAOBAB, rue du Stade de Cavani, 97600 MAMOUDZOU Tel 02.69.61.60.60 - Fax : 02.69.61.60.61

Mail : direction@agencedelile.net - site : <http://www.agencedelile.net>

SARL au Capital de 45 000 €- RCS N° 12246/2005,

Carte professionnelle n° 9761 2019 000 044 009, délivrée par la CCI de Mayotte le 19/12/2019

