

Bail Commercial

Entre les soussignés

La SCI des 2 vallées, société civile au capital de 1000€, dont le siège social est 7 rue Delphin Quemin à Montville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen sous le n°479 902 561, représentée par Monsieur REGNAULT Jean-Charles, co-gérant,

Désignée après sous le vocale « Le Bailleur »

D'UNE PART

ET

La société MJCAR – L'Usine, société par actions simplifiée au capital de ^{240 000€}~~0000€~~, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'Amiens sous le n°479 554 016, représentée par Monsieur REGNAULT Jean-Charles, Directeur Général,

Désignée après sous le vocale « Le Preneur »

D'UNE PART

IL A ETE EXPOSE ET RAPPELE CE QUI SUIV

Le Bailleur donne à bail à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L145-1 et suivants du code de Commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le PRENEUR en remplisse les conditions, et aux clauses et conditions stipulées ci-après, ainsi que du règlement de copropriété de l'immeuble.

1-DESIGNATION

Dans un bâtiment sis Abbeville – 4 rue Rose Bertin, Parc d'activités des 2 Vallées, plus complètement désigné ci-avant le PRENEUR se voit remettre à bail par le BAILLEUR :

- DESCRIPTION

Les locaux donnés à bail, le PRENEUR reconnaît qu'ils sont parfaitement accessibles et correspondent aux besoins de son activité. Si des prescriptions réglementaires devaient contraindre le PRENEUR à des travaux d'adaptation ou dispositif d'accessibilité particuliers, il en assumerait la charge, sans pouvoir les réclamer au BAILLEUR.

2-DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 01/01/2022 pour se terminer 31/12/2031.

JCR

Le PRENEUR peut donner congé à la fin de chaque période triennale, moyennant un délai de préavis de 6 mois, et selon les formes déterminées dans le Code du Commerce.

Et les parties conviennent que les notifications doivent intervenir exclusivement par acte extra-judiciaire délivré par un Huissier de Justice, ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les cas permis par le Code du Commerce.

3 – Destination des lieux

Le présent bail est consenti et accepté à usage exclusivement de l'activité telle que désignée par le PRENEUR dans son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : Exploitation d'un fonds de restauration grillade, et plus généralement toutes opérations s'y rattachant, jeux.

4 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel Hors Taxes de 6500 € (six mille cinq cents euros) augmenté de la TVA, payable mensuellement et d'avance entre les mains du BAILLEUR, loyer applicable à compter du 01/01/2022.

Révision du loyer : Ce loyer sera révisé tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, mais pour la première fois le 01/01/2026.

Cette révision interviendra suivant les variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de base retenu étant le dernier publié à ce jour : celui du T4 de 2021 soit 132.62.

A ce loyer s'ajoute le remboursement de la Taxe Foncière et des taxes additionnelles (notamment d'Enlèvement des Ordures Ménagères, CFE...) à concurrence de la moitié de l'avis émis par les services fiscaux pour les lots du BAILLEUR ; ce remboursement interviendra dans le délai d'un mois de la demande du BAILLEUR au PRENEUR.

5 – Etat des lieux

Les parties conviennent que le présent article répond à l'exigence réglementaire de dresser un état des lieux à l'entrée.

Les murs et sol des locaux sont en bon état de peinture et ne présentent pas de percement et trace nécessitant rebouchage. Les travaux de rénovation ont été effectués en mars 2020.

Les locaux sont équipés de prises électriques, réseaux et téléphoniques en nombre suffisant. Le raccordement au réseau de télécommunication incombe au PRENEUR qui est autorisé à installer un serveur ou autres répartiteurs dans le bureau.



L'éclairage des locaux est assuré par des ampoules et tubes fluorescent au plafond. Le PRENEUR peut à sa convenance choisir d'autres modes d'éclairages (par exemple : moins énergivores).

Le chauffage est assuré par un système central dont l'entretien et l'abonnement est à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR fait son affaire personnelle de l'éventuelle installation d'un système d'alarme pour la protection de ses locaux contre l'intrusion et la détection d'événements.

6 – Conditions

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions ordinaires, de droit et d'usage en pareille matière, que le PRENEUR s'oblige à accomplir sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation immédiate du présent bail, si bon semblait au BAILLEUR et notamment sous celles suivantes :

A – occupation – jouissance

- D'occuper les lieux loués par lui-même et ses préposés le cas échéant. Le PRENEUR s'interdit par conséquent de céder le droit à la présente location, de sous louer en totalité ou en partie des lieux loués, de substituer toute personne et de prêter les lieux loués même temporairement à des tiers même à titre gratuit.
- De ne pouvoir utiliser les lieux loués à l'usage d'habitation, ni exercer aucune activité commerciale, artisanale, industrielle sauf autorisation expresse du BAILLEUR donnée par écrit préalablement.
- De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, d'objets mobiliers en quantité et valeur suffisante, pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du présent bail.

B – entretien – travaux – réparations

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art desquels se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le PRENEUR aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Le PRENEUR s'oblige également à procéder au contrôle, vérifications et travaux qui pourraient être prescrit par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtre, portes et volets, bulle glace, vitre, revêtement de sol, boiserie...



Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation touchant à la structure des locaux.

Le BAILLEUR est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au PRENEUR en vertu des stipulations qui précèdent.

Le PRENEUR sera néanmoins responsable de toute réparation normalement à la charge du BAILLEUR s'ils sont nécessités soit par le défaut d'exécution de celles dont il 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 dans les locaux ou dans d'autres ou dans d'autres parties de bâtiment, soit enfin par un manquement à son obligation d'information vers le BAILLEUR.

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble. A cet effet, elles se fournissent mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Le PRENEUR devra supporter la gêne que lui causerait les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutées dans le bâtiment, ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune indemnité ni diminution du loyer, quel qu'en soit l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil et alors même que cette durée excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du PRENEUR, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au PRENEUR.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage décoration ainsi que toute installation qui leur est faite et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche, la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans le conduit de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

- D'effectuer les réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les seules grosses réparations (murs, couverture, accès, parkings) et le remplacement des installations atteintes de vétusté sauf défaut d'entretien du locataire
- De ne faire dans les lieux loués aucune modification, ni travaux, notamment de distribution et cloisonnement, sans l'autorisation écrite et expresse du BAILLEUR, et seulement sous la surveillance d'un architecte ou du représentant du BAILLEUR, d'en acquitter les frais, y compris les honoraires de surveillance.
- De laisser au terme de la durée contractuelle du bail, sans indemnité, tout embellissement et toutes améliorations qui demeureront acquis au BAILLEUR sans formalité
- De souffrir tous travaux et toutes réparations de l'immeuble, s'il y a lieu, et de supporter toutes réparations urgentes qui ne peuvent être différées en fin de bail.



- De laisser en fin de bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et au moins équivalent à celui dans lequel il les a trouvés lors de l'entrée dans les lieux, étant précisé que le PRENEUR reconnaît expressément le parfait état des locaux loués.
- De permettre au BAILLEUR, en fin de location, de faire dresser l'état des réparations locatives non exécutées, d'acquitter le montant de celles-ci, ainsi que le coût d'établissement de cet état, si des travaux de remise en état lui sont imputables.
- De répondre de toutes dégradations survenues pendant sa jouissance, autres que celle résultant de la force majeure, de la vétusté, de la faute du BAILLEUR ou d'un tiers qu'il n'aurait pas introduit dans les locaux.
- De laisser visiter les lieux loués, en cours de bail, chaque fois que le BAILLEUR le jugera opportun, visite préalablement annoncée, pendant les jours ouvrables.

C – responsabilité – recours

- De faire assurer convenablement contre l'incendie, le gel, les explosions, ainsi que le recours des voisins, les risques locatifs et de dégâts des eaux, le mobilier et le matériel dont il garnira les lieux, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ayant son siège et son établissement de gestion dans un Etat de la zone Euro de l'Union Européenne ou en Suisse, et d'en justifier à première demande du BAILLEUR ou de son représentant, ainsi que du paiement des primes.
- D'informer immédiatement le BAILLEUR ou son représentant de tout sinistre ou de dégradation, se produisant, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine de toute conséquence éventuelle.
- De ne faire usage d'aucun appareil de combustion lente, d'un chauffage soit au gaz, soit au fuel, sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité des installations et notamment de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, le tout sans aucun recours possible contre le BAILLEUR, le PRENEUR sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque nature qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause.
- De veiller à la bonne aération des lieux loués afin d'éviter les phénomènes de condensation. Les grilles d'aération ne devront pas être obstruées. Le PRENEUR répondra seul et en totalité des accidents et dégradations en résultant.

D – Règlement intérieur de l'immeuble

- De se conformer aux usages et aux règlements en vigueur concernant la bonne tenue de l'immeuble
- De ne rien déposer dans les parties communes (le cas échéant), ces parties ne devant en aucun cas être encombrées par des objets quelconques.
- De ne jeter aucun papier, ni de cigarettes, allumettes, détritiques quelconques dans les parties autres que celles prévues à cet effet, et les emplacements de stationnement et leurs abords, ...

- De ne pas troubler par un quelconque appareil la tranquillité de l'Immeuble, lorsque, compte tenu de l'heure et du lieu, ils sont de nature à troubler le repos ou/et la tranquillité des autres occupants.
- De se conformer aux usages de l'immeuble et aux desideratas du BAILLEUR en ce qui concerne l'apposition des plaques professionnelles, en harmonie avec celles des autres locataires de l'immeuble.

7 – CHARGES

Les charges et prestations récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impôts, taxes et redevances existant ou à créer pouvant être mis à la charge du locataire.

Le ménage courant des locaux peut être assuré par une société extérieure ou par le PRENEUR lui-même, sans que le BAILLEUR ne puisse être recherché pour les factures correspondantes.

S'il était mis un terme à un tel contrat et adopté d'autres dispositions, à défaut de faire procéder à ces nettoyages, le PRENEUR devrait assurer le nettoyage et l'entretien courant des bureaux qui lui sont affectés à titre privatif dont il a la jouissance.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes factures d'énergie, fluides, assainissement, eau, électricité, chauffage, entretien d'espaces verts et autre dont les abonnements, consommations et redevances et toutes autres prestations qui ne seraient pas directement établies au nom du PRENEUR. Il en va de même du remboursement de la taxe d'ordures ménagères et de toutes autres dépenses de cet ordre.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les sommes figurant sur l'avis de Taxe Foncière.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR une avance sur charges, réglée trimestriellement en même temps que le loyer et liquidée chaque année dans les 6 mois de la fin de l'exercice.

8 – Annexes et Informations réglementaires.

A – La Taxe foncière est d'environ 11000€. L'ensemble des charges annuelles est d'environ 5000€. Ces charges peuvent être provisionnées mensuellement ou payées annuellement, à réception du rappel de charges en simultané du loyer.

B – Des travaux de rénovations ont été effectués en 2020. Il n'est pas prévu de nouveaux travaux d'ampleurs.

9 – Cession et Sous-location

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité. Celui-ci devra avoir son siège et son établissement de gestion dans un Etat de la zone Euro de l'Union Européenne ou en Suisse. De même cas de cession des parts de la société PRENEUR, les acquéreurs de ces parts ne pourront qu'être des

ressortissants d'un Etat de la zone Euro de l'Union Européenne ou en Suisse, personnes physiques ou morales.

A l'effet de faire agréer son cessionnaire, le PRENEUR sera tenu d'appeler le BAILLEUR à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les 15 jours de sa signature une expédition ou un exemplaire l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Aucun cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourrait être fait s'il est dû par le PRENEUR des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du PRENEUR. En outre, le PRENEUR restera solidairement garant avec son cessionnaire et tout cessionnaire successif, pour une durée de 3 ans à compter de la date de la cession ou de l'apport de droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur au profit du BAILLEUR des obligations nées du bail, et notamment du paiement de toutes arriérés de loyer, charges et autres, ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession d'apport. Conformément à l'article L 145-16-1 du Code du Commerce, le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le BAILLEUR et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés entre le BAILLEUR, le cédant et le cessionnaire. Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et d'artisanat tel que défini par les articles L 214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-6 du Code de l'Urbanisme, le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A 214-1 du Code de l'Urbanisme, et de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qu'il était ouvert.

Toute sous-location est interdite. Aucune tolérance ne pourra être invoquée.

Le PRENEUR ne pourra pas domicilier dans les locaux donnés à bail quelle qu'autre personne physique ou morale, sauf dérogation expresse et par avenant au présent bail.

10 – Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou des charges dument justifiées ou contravention aux clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer resté sans effet, et qui, de convention expresse, constituera une mise en demeure suffisante, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, s'il

plaît au BAILLEUR, sans que ce dernier ait à faire preuve d'aucun préjudice, l'expulsion du PRENEUR ayant lieu sur simple ordonnance de référé, sans aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres, mêmes réelles.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, et que la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné, tant pour le paiement des loyers et charges que pour les conditions de bail.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent et qu'il déclare accepter entièrement et définitivement :

En cas de non-paiement, d'un seul terme de loyer à son échéance ou à leur demande, le montant du loyer et des charges dus sera automatique majoré à titre d'indemnité forfaitaire, de frais de contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et recette, de dix pour cent (10%).

Si au terme du bail, à son échéance normale ou anticipée pour quelque cause notamment de résiliation, le PRENEUR ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais à son départ, il devra verser une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer conventionnel, des charges et d'une pénalité fixée à l'avance à une somme journalière de 10% du loyer mensuel en cours, et ce malgré la résiliation du bail.

Ces clauses pénales sont applicables huit jours après une mise en demeure adressée par une lettre recommandée avec avis de réception visant les présentes, ou de plein droit dès commandement de payer délivré par Huissier.

11 – Dépôt de garantie

Une somme égale à deux mois de loyer TTC est versée par le PRENEUR au BAILLEUR et ne sera productive d'aucun intérêt, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, elle sera restituée au PRENEUR en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR ou dont le PRENEUR pourrait être rendu responsable.

Ce dépôt de garantie sera actualisé à chaque révision de loyer.

S'il advenait que, en raison de l'incapacité du PRENEUR, notamment en cas de procédure collective, le dépôt de garantie était absorbé par les loyers et charges impayés et les réparations locatives, ce dépôt de garantie devrait être reconstitué préalablement à toute installation dans les locaux qui seraient cédés pour compte du PRENEUR.

12 – Frais- Honoraires

Les frais et honoraires des présentes sont à la charge du PRENEUR qui s'oblige à en régler le montant à la signature des présentes.



13 – Compétence juridictionnelle

Les parties attribuent compétence pour tous litiges concernant le bail ou ses conséquences, au Tribunal Judiciaire le plus proche.

14 – Election de domicile

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

- Le BAILLEUR, en son siège social sus indiqué
- Le PRENEUR, dans les lieux loués

Fait en 2 exemplaires originaux

A Abbeville, le 01/01/2022,

Le BAILLEUR,

SCI Des 2 Vallées

Représenté par :

Jean-Charles REGNAULT



Le PRENEUR

MJCAR

Représenté par :

Jean-Charles REGNALT

