

BAIL COMMERCIAL

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La **SCI HUDRY**, Société civile immobilière au capital de 500 000 euros, dont le siège social est à PARIS (75001), 15 RUE DES HALLES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le n° 338 364 185, représentée aux présentes par son gérant Monsieur Jean-Yves HUDRY, dûment habilité à l'effet des présentes par les dispositions statutaires.

Désigné ci-après « **le Bailleur** » ;

- **Sasu KB hôtel group**, siren 940 854 961 Rcs de Rodez , au capital de 900 €, ayant son siège social à Port d'agrès maison des services 12300 Saint-Parthem représentée par sa Présidente, Mme Remolina Kim.

Désignée « **la Locataire** » ;

Il a été convenu d'un bail commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, pour les locaux dont la désignation suit ;

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location des locaux ainsi déterminés :

A. Identification des Lieux Loués

A ESTAING (AVEYRON) 12190 sis au 4 Route d'Entraygues, un bâtiment sur 3 niveaux avec jardin figurant ainsi au cadastre : Section N° Lieudit AB 19 Route d'Entraygues Surface 00 ha 04 a 73 ca

Le LOCATAIRE déclare, en outre, bien connaître les Lieux Loués objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense Le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

B. Destination des locaux

LOCAUX A USAGE COMMERCIAL TOUTES ACTIVITÉS

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat: **01/03/2025**

B. Durée du contrat : neuf années entières et consécutives, à compter de la date de prise d'effet

JYH

RK



IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial et exigibilité :

Montant du loyer annuel hors charges et hors taxes :

18000 € HTVA/HC annuel

Dix huit mille euros htva/hc annuel

Le loyer sera payable mensuellement, soit 12 mensualités de 1500 € htva/hc , les premiers de chaque mois de l'année, au domicile du BAILLEUR.

Le loyer sera exigible pour la première fois le premier juin 2025.

2° Modalités d'indexation :

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. L'indice de référence choisi sera celui du 01/03/2025 . Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

B. Charges récupérables

Le Locataire en plus des charges locatives légales, devra payer la taxe foncière de ce bâtiment et assurer ce bâtiment avec une assurance multirisque totale exonérant le bailleur de souscrire une assurance multirisque bailleur.

C. Provision sur charges

Pas de provisions sur charges, les charges seront récupérables une fois l'an sur justificatifs du bailleur.

D. TVA

A la signature des présentes, le montant du loyer est :

☐ Soumis de plein droit au régime de la TVA au taux légal en vigueur ;

Le Locataire s'oblige à payer au Bailleur ladite taxe à chacun de ses règlements.

V. Garantie

Néant

VI. Conditions particulières

1) En échange de faire des travaux dans ce bâtiment, le loyer sera gratuit de la signature du bail jusqu'au 30 mai 2025. Ainsi donc le premier loyer commencera au 01/06/25.

2) Le locataire devra assurer ce bâtiment dès la signature du bail et prendre une assurance type multirisque total , ce qui dispensera le bailleur de souscrire une assurance multirisque bailleur.

3) La taxe foncière 2024 de ce bâtiment sera payée par le bailleur et non récupérable sur le preneur.

4) La taxe foncière 2025, dès le premier janvier sera récupérable sur le locataire, il en sera de même pour les années suivantes.

5) Le locataire aura le droit de sous louer toutes parties de ce bâtiment sans demander autorisation au bailleur.

6) Ce nouveau bail annule et remplace le bail signé pour les mêmes locaux par la sas kb invest qui commençait le 01/08/2024.

Fait le Paris, le 1er mars 2025 en 2 exemplaires originaux,

bailleur

locataire



CONDITIONS GÉNÉRALES

1) DUREE – CONGE – RENOUVELLEMENT

• Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

• Congé

Le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et pour le dernier jour du trimestre civil (art. L145-9 du code de commerce).

Tout locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité peut donner congé à tout moment, par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil (art. L 145-4 du Code de commerce) ; il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du LOCATAIRE. Cette faculté est également ouverte à l'associé unique d'une EURL, ou au gérant majoritaire d'une SARL depuis au moins deux ans lorsque celle-ci est titulaire du bail.

• Renouvellement

A défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions de la section 3 du chapitre V du titre IV du code du commerce. En cas de refus de renouvellement, les dispositions de la section 4 du chapitre V du titre IV du code de commerce seront applicables.

2) TRAVAUX

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique au locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

3) Le LOCATAIRE aura le droit de sous-louer de prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux sans demander l'autorisation du bailleur.

4) ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux et joint au présent contrat de location lors de la prise de possession des locaux par le locataire. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le LOCATAIRE est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

5) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

• Jouissance – Entretien – Travaux

- Le LOCATAIRE s'engage à prendre les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier.

- Le Locataire s'engage à entretenir les Lieux Loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires pendant toute la durée de son bail, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil. Il s'engage à souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié et à en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR.

- Le LOCATAIRE s'engage notamment à toutes réparations ou changements si besoin est concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, la menuiserie, la serrurerie, les vitrages, les revêtements, électricité, les cheminées, etc.

- Le LOCATAIRE ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

- Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble et du BAILLEUR.

JYH

RT



- Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR ou son architecte à visiter les lieux loués toutes les fois que cela lui paraîtra utile et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires sans pour autant prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil..
- Le LOCATAIRE donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six mois qui précéderont son départ, le BAILLEUR pouvant apposer durant cette période, tous panneaux publicitaires à l'emplacement de son choix à l'effet d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.
- Le LOCATAIRE ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du BAILLEUR. Dans le cas où les lieux loués font partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, les dits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.
- Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du LOCATAIRE.

• Assurances – Responsabilité

- Le LOCATAIRE s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et risques du bailleur (assurance PNO) tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie française notoirement solvable.
- Le LOCATAIRE s'oblige de même à tenir les lieux suffisamment garnis (mobilier, matériel, marchandise) pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires, et à assurer ses biens à hauteur suffisante avec affectation au privilège du BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE devra pouvoir justifier à la moindre requête du BAILLEUR de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.
- Enfin, dans le cas où activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

• Recours

Le Locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Locataire pourrait être victime dans Les Locaux. Le Locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Locataire renonçant notamment à tous recourt contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans Les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- 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 Locataire en vertu des stipulations qui précèdent.

- Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

7) CHARGES RECUPERABLES

Le Locataire devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble selon la répartition suivante.

1. Dépenses à la charge du Locataire

- Les dépenses courantes d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité, et de tous autres fluides,
- Les dépenses d'entretien, de nettoyage, d'améliorations et de réparations courantes de l'immeuble, des Lieux Loués et des équipements,
- Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,

JYH

QA



- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'immeuble.
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou aux Lieux Loués, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'immeuble.
- Le cas échéant, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Lieux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Le cas échéant, pour les charges d'immeuble ou de copropriété, la quote-part du locataire sera calculée au prorata des tantièmes de copropriété ou à défaut au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble.

Le Locataire aura à sa charge les travaux imposés par l'autorité administrative ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Locataire doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à sujet.

2. Dépenses à la charge du Bailleur

- Les dépenses de grosses réparations liées au bâti et mentionnées à l'article 606 du code civil
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable en tant que propriétaire (CFE et CVAE)
- Les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires
- Les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués

8) DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les Lieux 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 des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

9) DEPOT DE GARANTIE

Néant

10) CLAUSE RESOLUTOIRE

- En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail et notamment à défaut du paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou (et) accessoires, le BAILLEUR pourra résilier de plein droit le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer resté infructueux, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.
- Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.
- En de cas le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

11) CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale, le LOCATAIRE accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10% des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées.
- La présente clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, et ceci sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

12) ELECTION DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR : à l'adresse indiquée dans les conditions particulières du présent bail.
- le LOCATAIRE : dans les lieux loués.

JYH

RR



13) CAPACITE – SOLIDARITE

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

En cas de décès de l'une des parties, il y aura solidarité entre les héritiers ou représentants pour l'exécution des conditions du présent bail.

JYH

RK

