

Bail commercial

Conclu entre :

Monsieur ROUMEC Jean né le 24/05/1951 à Villeneuve d'Aveyron de nationalité Française, époux de Madame ROUMEC Michèle née le 24/07/1952 demeurant ensemble 4, impasse Cardalhac 12260 Villeneuve

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR » d'une part ;

Et :

La société Pompes funèbres du Causse dont le siège social est situé 11 Boulevard Cardalhac 12260 VILLENEUVE inscrite au RCS de ^{RODEZ} sous le n° 940635576000 17

Ci-après dénommée « LE PRENEUR » d'autre part ;

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le présent bail est régi par les articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33 et D145-12 à D145-19 du Code de commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à 11 boulevard Cardalhac 12260 Villeneuve, à savoir :

1 local avec 2 bureaux

1 pièce pouvant servir de salle de repos et d'un WC

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités. Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités. Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Article 1 – Durée du bail

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible. Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Février 2025 pour se terminer le 31 Janvier 2034 .

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception six mois au moins à l'avance. Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18 ou L145-24 du nouveau Code de commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 2 – Destination des lieux

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, que pour l'activité de Pompes Funèbres .

Toutefois, le PRENEUR peut, à condition d'en aviser le bailleur conformément à l'article L145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires. Il peut également demander au bailleur, dans les conditions prévues aux articles L145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Article 3 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

Cinq mille euros hors taxes (5000 € HT),

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, ou à son mandataire, mensuellement et d'avance les 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} Février 2025 . En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée ; le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en plus du loyer, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payable par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR.

Article 3.1 – Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L145-37 et L145-38 du Code de commerce et R145-20 et suivants du même code.

Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L145-38 du Code de commerce s'opérera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux

mentionné à l'article L112-2 du Code monétaire et financier, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le locataire.

Article 4 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie correspondant s'élève à : Cinq cent euros (500 €), dont quittance (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail. Elle sera restituée au PRENEUR après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le PRENEUR du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Article 5 – Charges et conditions

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Article 6 – État des lieux

Le PRENEUR prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les quinze jours suivant l'entrée dans les lieux, les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux aux frais du PRENEUR. À défaut, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

Article 7 – Entretien - réparations

Le PRENEUR est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

- Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.
- Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.
- Le preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

Le bailleur a la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

Article 8 – Garnissement

Le PRENEUR doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Article 9 – Transformations - améliorations

Le PRENEUR devra effectuer, après accord écrit du BAILLEUR, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le BAILLEUR de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le BAILLEUR les permis de construire qui s'avèreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après autorisation écrite du BAILLEUR et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR demeure responsable des modifications effectuées dans l'immeuble loué.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR en cours de bail, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront par accession, en fin de bail, la propriété du BAILLEUR sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

Article 10 – Travaux

Le BAILLEUR peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le PRENEUR puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage. Le PRENEUR doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

Article 11 – Jouissance des lieux

Le PRENEUR devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le PRENEUR devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Article 12 – Impôts - charges

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer prévu aux présentes, à chaque terme convenu, une somme annuelle de Trois cent soixante euros (360 E), Soit Trente Euros (30 E) mensuel, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant : taxe foncière, ordures ménagères, eau + assainissement.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au PRENEUR d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 1^{er} Mars de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

À la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

Article 13 – Assurances

Le PRENEUR souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée des présentes. Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires. Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Article 14 – Cession - sous-location

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR peut uniquement céder son bail, sans avoir besoin de ce consentement, à son successeur dans le commerce.

Le PRENEUR demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes à suivre.

Article 15 – Destruction

Si les locaux 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, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 16 – Responsabilité et recours

a) Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;

en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR ;

- en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ; pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confiée à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

b) En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le PRENEUR faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

c) Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

Article 17 – Clause résolutoire

À défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer le loyer resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Au cas où le PRENEUR refuserait de quitter immédiatement les lieux, il pourrait être expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte par le président du tribunal de grande instance.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Article 18 – Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

Article 19 – Frais

Le PRENEUR paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Tous les frais et honoraires inhérent à cette formalité seront à la charge du PRENEUR.

Article 20 – Attribution de compétence

Le tribunal de grande instance de Rodez est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution du présent contrat.

Article 21 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR à son domicile.

Pièces annexes

- État des lieux contradictoire ;
- diagnostic amiante (négatif) ;
- état des risques technologiques et naturels ;
- pièces justificatives de l'immatriculation au RCS ;
- diagnostic de performance énergétique

Fait à Villeneuve le 1^{er} Février 2025 en deux exemplaires originaux.

LE BAILLEUR

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Roumer'.

LE PRENEUR

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and flourishes.