

SAINT-THURIAL

BAIL COMMERCIAL

I. Désignation des parties

BAILLEUR

La COMMUNE de **SAINT-THURIAL**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département d'Ille-et-Vilaine, dont l'adresse est à SAINT-THURIAL (35310), 9 rue Schiste Violet, identifiée au SIREN sous le numéro 213503196.

La commune de SAINT-THURIAL est représentée par Monsieur Le Maire, David MOIZAN, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil Municipal de la ville de SAINT THURIAL aux termes d'une délibération n° 2020-026 en date du 27 mai 2020.

PRENEUR

La micro-entreprise **Coco'B**, dont le siège est à Saint-Thurial (35310), 15A rue du Schiste Violet, est représentée par Madame BEAUCHE Coleen, née à Rennes (35000) le 3 avril 1999, agissant en qualité de micro-entrepreneur et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

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

- Localisation des locaux : Local ALGECO situé sur le parking de l'école publique (parking des Korrigans) à SAINT-THURIAL (35310)
- Nombre de pièces principales : 1
- Superficie : 54 m2

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

Le LOCATAIRE s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité suivante : Styliste onguilaire.

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail sont régis par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

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 : 1^{er} novembre 2023.

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

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 (en toutes lettres) : Deux mille sept cent soixante euros (2 760 €)

Le loyer sera payable en douze termes égaux, par mois et d'avance, le 15 de chaque mois.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période concernée.

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 est le dernier publié à la date de signature du présent contrat. 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

Le paiement des charges (électricité, eau, ordures ménagères,...) se fera directement par le Locataire auprès des gestionnaires compétents.

C. 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 ;
- ☐ Soumis sur option du Bailleur au régime de la TVA au taux légal en vigueur, option que le Locataire accepte expressément ;

☒ Non soumis au régime de la TVA.

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

V. Garanties

A titre de dépôt de garantie, le Locataire verse ce jour au Bailleur une somme de (en toutes lettres) :

230 euros représentant 1 mois de loyer.

Il est convenu et accepté que le dépôt de garantie n'excèdera pas trois mois de loyer hors charges.

VI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Attestation d'assurance du Locataire
- Etat des lieux

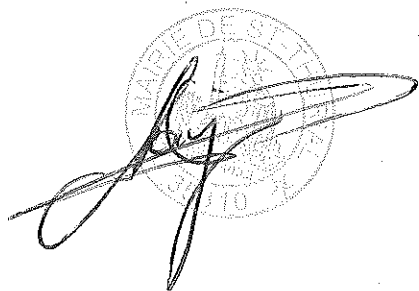
Fait le 9 octobre 2023, à Saint-Thurial.

en 2 exemplaires originaux,

Signature du bailleur

David MOIZAN

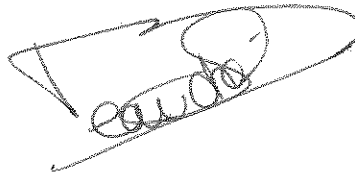
Le Maire de la Commune

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE DE SAINT-THURIAL" and "2023".

Signature du locataire

BEAUCHE Coleen

Micro-entrepreneur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Beauce", is written within a large, loopy, oval-shaped flourish.

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 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).

• 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) CESSION - SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société cédante de :

- ne céder qu'en totalité seulement ;
- rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

En cas de défaut de paiement du locataire au profit duquel le bail a été cédé, le bailleur doit avertir le locataire cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le locataire ayant repris le bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le BAILLEUR sera intervenu. Le LOCATAIRE ne pourra sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR.

4) ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire 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.

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.

- 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 BAILLEUR.

- 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.

- 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 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'acquiescement des primes correspondantes.

• **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 propres aux Locaux,

- 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 recours 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.

7) 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.

8) DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le LOCATAIRE verse ce jour au BAILLEUR une somme conforme au montant indiqué dans les conditions particulières.

Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

- Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat et sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans les 3 mois après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

- En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

9) 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.
- Dans ce cas le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

10) 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.