

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

- SCI ZANO
Société civile immobilière au capital de 1500€ dont le siège social est fixé 78b avenue des sports 65800 Aureilhan, immatriculée au RCS de Tarbes sous le numéro 881 153 613
Représentée par Monsieur Patrick Uriarte, gérant
**ci-après dénommée « le bailleur »,
d'une part,**

Et :

- Société AZUL PISCINES ET SPAS
Société par actions simplifiée au capital de 1000€ dont le siège social est 5271 chemin du Roy 65800 Orleix immatriculée au RCS de Tarbes sous le numéro 850 730 821
Représentée par Monsieur TALAZAC Thierry, Président.
**ci-après dénommée « le preneur »,
d'autre part,**

Il a été convenu ce qui suit :

La société ZANO, bailleur, consent à la société AZUL PISCINE ET SPAS, preneur, un bail portant sur l'immeuble ci-après désigné aux conditions ci-dessous décrites :

DESIGNATION

Dans un immeuble situé 5271 Chemin du Roy 65800 Orleix, un local commercial d'une superficie d'environ 500 m² tel qu'identifié sur le plan annexé aux présentes et comprenant :

- une surface de magasin
- une surface de stockage
- des toilettes
- un bureau

Précisions :

- sol cimenté
- double vitrage feuilleté
- couverture et bardage métalliques

Outre les emplacements de parking situés en façade des lieux loués.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample désignation, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Le preneur reçoit le bien loué à l'état neuf, ce que le preneur reconnaît ; il ne pourra exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.

Un état des lieux sera dressé entre les deux parties contradictoirement, conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, 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 preneur.

DUREE ET LEGISLATION DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 du code de commerce, les parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le code de commerce.

Le présent bail est accepté et consenti par une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2020. Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction automatique et expirera effectivement le 1^{er} juillet 2029.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 du Code de Commerce, le « preneur » a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au « bailleur » au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du bailleur par le président du tribunal de grande instance compétent. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'activité vente de piscines, spas ou bassins sous quelques formes et matériaux que soit ainsi que tous produits liés à cette activité.

CONDITIONS GENERALES

La présente location est faite sous les conditions ordinaires et de droit résultant de la loi et de l'usage, et notamment, sous les suivantes :

1°) ENTRETIEN

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets ou rideaux de fermeture, les glaces, vitres et vitrines, parquets, carrelages, revêtement de sols et boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles que limitativement définies à l'article 606 du code civil.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par vétusté, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou de tiers identifiés ou non, dans les lieux loués.

Tous les travaux de réparation ou d'entretien devront être exécutés, par toute entreprise justifiant des compétences et garanties nécessaires pour ce faire.

2°) REPARATION ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

3°) TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés, par toute entreprise justifiant des compétences et garanties nécessaires pour ce faire, et sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le locataire dans les lieux loués resteront en fin de jouissance la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur, ce qu'il pourra exiger de celui-ci même s'il a autorisé lesdits travaux.

4°) GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiement ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

5°) ASSURANCES

Le preneur devra assurer l'immeuble objet du présent contrat contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et le dégât des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, marchandises et matériel garnissant les lieux loués, le déplacement et le remplacement desdits objets, ainsi que les vitrines et glaces desdits locaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires et copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Une copie de la police d'assurance devra être fournie au bailleur chaque année à date d'anniversaire de renouvellement avec un le certificat Q18 (conformité électrique) et Q4 (conformité extincteurs).

6°) IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, taxe, ou contributions lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il supportera en outre toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le locataire.

De plus, il remboursera au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et toutes taxes ou impôts nouveaux relatifs à l'immeuble qu'ils se substituent ou se rajoutent à ceux existant déjà.

Il sera facturé au titre de la taxe foncière une quote-part de 2000 euros par an. Dans le cas où l'année ne serait pas complète (départ/arrivé), il sera appliqué un prorata temporis à cette somme.

7°) RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Il se conformera à toutes prescriptions de mise en conformité qui pourraient être imposées par une autorité administrative relativement aux lieux loués, aux équipements et installations, à l'hygiène, la sécurité ou la salubrité, et supportera seul la charge financière des travaux de mise aux normes, à condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

8°) RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs, odeurs, trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

9°) VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tous temps, en cas de mise en vente des lieux loués.

10°) INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur sauf accord spécifique et écrit du bailleur :

- d'embarrasser ou d'occuper même temporairement les parties communes non comprises dans la présente location ;
- d'embarrasser ou d'occuper même temporairement l'accès extérieur de l'immeuble y compris le parking ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, et notamment des stores, auvents ou dispositifs analogues, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

11°) GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de l'immeuble, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans l'immeuble loué.

12°) DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si l'immeuble vient à être détruit 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

13°) INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou de tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur de ces interruptions.

14°) RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du bail.

15°) TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail, ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

16°) CESSIION – SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation préalable expresse et écrite du bailleur.

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds activité, sous réserve de l'agrément préalable et par écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire. La cession sera signifiée au bailleur dans les conditions de l'article 1690 du code civil.

Le preneur restera garant, solidairement et conjointement avec son cessionnaire, et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des clauses du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

17°) CHARGES

Le preneur assumera soit par règlement direct, soit par remboursement au bailleur sa quote-part de frais d'entretien, services et charges de l'immeuble.

18°) LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur, de vingt cinq mille deux cents euros hors taxes (25 200€ HT), que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux d'un montant de 2100 € HT, TVA en sus, le 1^{er} de chaque mois et d'avance.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

19°) DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour à titre de dépôt de garantie la somme 2200 euros hors taxes, au bailleur qui en donne, par la présente, bonne et valable quittance.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au bailleur le bon paiement des réparations locatives en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables ou autres.

Il sera remboursé au preneur dans les six mois de la fin du bail ou de son départ effectif après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à deux mois de loyer hors taxes.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une quelconque cause imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts et sans préjudice de tous autres.

21°) CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Tarbes et exécutoire par provision, nonobstant appel.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

22°) AMIANTE

Le bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes et avoir fait établir le DAT – Diagnostic Technique Amiante par le Cabinet Allo Diagnostic, le 8 février 2014 et le tenir à la disposition du locataire.

Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

23°) RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le bailleur remet au preneur, qui le reconnaît, un état des risques naturels et technologiques du périmètre dans lequel sont situés des locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement. Ce document est annexé aux présentes.

24°) DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le bien objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction.

FRAIS

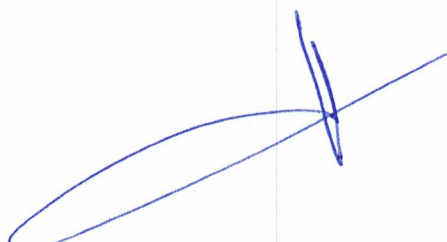
Tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le bailleur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile en les lieux loués.

Fait à *Orléans*
Le *26/06/2020*
En 3 exemplaires

AZUL PISCINES ET SPAS
Thierry Talazac, Gérant



SCI ZANO
Patrick Uriarte, gérant

