

BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE

(Emportant renonciation expresse au Statut des baux commerciaux)

Article L 145-5 du Code du commerce

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent bail est conclu entre les soussignés :

Thierry SEVERAC

Adresse ou siège social : ...19 rue Alsace lorraine, Le GRAU DU ROI

Adresse e-mail : severacthierry@gmail.com. Tel : 06 52 19 48 60

Ci-après désigné le Bailleur d'une part,

Et Sas El mata production

Tel: 06 52 22 43 49. Mail : Elmata@elmata.fr

Adresse ou siège social : 15 rue de la poissonnerie, Le grau du roi

Ci-après désigné le Preneur d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le preneur déclare expressément avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L 145-5 du Code du Commerce et avoir entendu déroger et renoncer explicitement au statut des baux commerciaux en toutes ses dispositions, et notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement et ce, d'un commun accord entre les Parties.

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

A. Consistance des locaux :

Un local commercial d'une superficie de 45 m2 sis 15 rue de la poissonnerie, 30240 Le Grau du roi. Ce local est composé d'une pièce principale et d'un local sanitaire. Il est clos en façade par une baie vitrée et un volet roulant métallique, il est équipé en façade d'un store banne manuel.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra justifier aucun recours, aucune réclamation, aucune diminution du loyer de la part du Preneur, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve. Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible, et le Preneur déclare les trouver conformes à l'exercice de ses activités.

B. Destination des locaux :

Usage commercial uniquement, les locaux objets du présent contrat sont exclusivement destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ci-après désignée :

TATOUAGE

Sous réserve de l'obtention par le Preneur des agréments ou autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités, et ce, à ses frais, risques et périls. L'activité autorisée ne devra en aucun cas être susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, ni occasionner bruits, odeurs ou trépidations.

Les parties ayant d'un commun accord, entendu déroger aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux tel que prévu par les articles L145-1 et suivants du code de commerce, le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir de l'article L145-47 du Code de commerce, pour adjoindre à l'usage ci-dessus stipulé une activité connexe ou complémentaire.

DATE DE PRISE D EFFET ET DUREE DU CONTRAT:

A. Date de prise d'effet du contrat. 01/08/2025

B. Durée du contrat :

Le présent bail est consenti pour une durée de **12 mois à compter du 01/08/2025 pour se terminer irrévocablement le 31/07/2026.** (la durée totale du bail ou des baux successifs ne doit pas être supérieure à trois ans).

Le présent bail prendra fin par la seule survenance du terme, ainsi que les parties en ont expressément convenues.

Le Preneur s'obligera à libérer les lieux à la date d'expiration du bail, à savoir le **31/07/2026**

Et les restituer libres de tous occupants, matériels et mobiliers, au plus tard à cette date. A défaut, son expulsion pourra être poursuivie sur simple ordonnance de référé rendue, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

En outre le Preneur qui se maintiendrait indûment dans les lieux loués au delà du terme du présent contrat, sera redevable de plein droit d'une indemnité mensuelle égale au double du loyer ci-après stipulé et ce, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, étant rappelé que la persistance de l'occupation dans les locaux ne pourra créer à son profit aucun droit quelconque au maintien dans les lieux ou au renouvellement du bail.

Le Preneur reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit à l'expiration du bail ou d'une injonction administrative, ce qu'il déclare accepter expressément. Il est ici rappelé que ces dispositions constituent une clause essentielle, sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

Il est expressément convenu que si, à l'expiration du bail dérogatoire, il s'opérait un nouveau bail dont les effets seraient réglés par les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code du commerce, le loyer du nouveau bail ne pourra en aucun cas être inférieur au montant du dernier loyer exigible dans le cadre du bail dérogatoire en son dernier état, et sera fixé

- à la valeur locative du marché calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché.
- A la valeur locative déterminée conformément aux dispositions des articles L145-3 et R145-2 et suivants du Code de commerce.

CONDITIONS FINANCIERES

A. Le montant du loyer mensuel en principal est fixé à 900 euros hors taxes et hors charges (en toutes lettres) neuf cent euros payable au 10 de chaque mois.

TVA

B. Charges mensuelles 100 € cent euros

Assujettissement du loyer à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du preneur

- de plein droit
- Sur option du bailleur, option que le preneur accepte expressément. Le bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le preneur accepte expressément. La TVA sera due par le preneur au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité

C. IMPOTS ET TAXES:

- Le Preneur remboursera au Bailleur ou à son mandataire, la quote-part afférente aux locaux de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux, impôts et redevances liés à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement dont la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la redevance d'assainissement, et le cas échéant la taxe sur les bureaux.

Bref, tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble créés ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'ils soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de tout impôts et taxes diverses.

-Le Preneur devra par ailleurs satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité, d'hygiène concernant les locaux loués et leurs dépendances, Le tout, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

- Il devra acquitter tous ses impôts personnels ainsi que toutes les cotisations fiscales ou sociales pouvant être dues.

D. Charges :

De façon déterminante et de rigueur entre les Parties, le Preneur devra acquitter ou rembourser au bailleur la quote-part afférente aux lieux loués, soit toutes dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacement d'équipements de toutes natures concernant les lieux loués, même si ces dépenses sont imposées par la mise en conformité des lieux loués avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés.

En conséquence les charges comprendront notamment :

- Les frais d'entretien, de réfection, de réparation, de remplacement s'il y a lieu, de mise en conformité, de consommation et d'abonnement de tous les réseaux et canalisation, des ouvrages et équipements afférents à l'immeuble.
- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de mise en conformité de l'immeuble y compris de ravalement, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- Les rémunérations et charges sociales du personnel ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées, le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage.
- Les dépenses d'électricité, les dépenses de consommation d'eau, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'entretien et de remplacement des réseaux de l'immeuble.
- Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Bref, toutes les charges créées ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'elles soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de frais, impôts, taxes et charges diverses.

De convention expresse entre les Parties, seules les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les honoraires afférents à ces grosses réparations, les travaux de mise en conformité afférents auxdites réparations ainsi que les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués restent à la charge du Bailleur.

L'inventaire des charges, impôts et taxes ci-dessus donnera lieu à un inventaire trimestriel adressé par le Bailleur au Preneur.

E. Répartition entre locataires :

Si les locaux objets du présent bail sont situés dans un ensemble immobilier, la répartition entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances sera faite au prorata des consommations de chaque locataire.

F. Provisions sur charges, impôts, taxes et travaux :

Les charges, impôts, taxes, redevances et travaux donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que le loyer principal. Le montant de cette provision est fixée à **100 euros par mois** Et sera réajusté chaque année en fonction de l'état récapitulatif annuel.

G. Modalités de paiement :

Les sommes dues par le Preneur sont payables en totalité : **le 10 de chaque mois**

H. Révision du loyer :

Il est convenu entre les parties que la révision de la partie fixe du montant H.T du loyer, sera soumise à révision annuelle. Le loyer sera réajusté automatiquement et annuellement en plus ou en moins, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction et dans les mêmes proportions que la variation de l'indice contractuel.

Les parties conviennent de choisir l'indice suivant :

Indice du coût de la construction (ICC) deuxième trimestre.

GARANTIES

Pour la garantie des obligations du Preneur, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur, il est prévu un dépôt de garantie, non productif d'intérêts, équivalent à un terme de loyer en principal si le loyer est payable d'avance, ou a deux termes de loyer en principal si le loyer est payable à terme échu

Le montant du dépôt de garantie est fixé à : correspondant à de loyer HT en principal.

A chaque révision du loyer, ce dépôt de garantie sera majoré ou diminué, de façon à toujours correspondre à terme(s) de loyer. Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû .

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, et ce, sans préjudice de tous autres.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur a notamment l'obligation de :

- A) Payer le loyer, les provisions sur charges, impôts, taxes et travaux dont il est redevable aux échéances convenues.
- B) Prendre les locaux dans l'état ou ils se trouveront lors de l'entée dans les lieux sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble.
- C) Garnir les locaux de meubles, appareils et marchandises en valeur et quantités suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de ses accessoires.
- D) Exploiter personnellement les lieux loués sans interruption et selon la destination prévue au bail.

- E) Effectuer tous les travaux d'entretien, de réparations, de réfection, de mise en conformité de l'immeuble y compris de ravalement dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- F) Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble
- G) Respecter le règlement de copropriété
- H) Faire son affaire de toutes les réclamations des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causées par son activité
- I) Ne faire aucun changement, démolition, transformation sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur: tout embellissement restant en fin de bail la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux en leur état antérieur
- J) N'établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec le règlement de copropriété ou avec les autorisations administratives, ni salir et dégrader l'environnement.
- K) N'appliquer aucune plaque, publicité ou enseigne sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, et sous réserve des autorisations administratives. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les plaques, enseignes ou publicités placées par lui. Le Preneur prendra à sa charge le paiement de toute taxe liée à la présence de cette plaque, publicité ou enseigne.
- L) Souscrire un contrat d'entretien des éléments d'équipement pouvant appartenir au Bailleur (chauffage, gaz, électricité etc...) de manière à pouvoir justifier d'une vérification au moins annuelle.
- M) Souscrire un contrat d'assurance pour un montant équivalent à la valeur des locaux reconstruits à neuf auprès d'une compagnie notoirement solvable et couvrant:
 - les risques d'incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme, sabotage etc....
 - Les risques propres à son exploitation, responsabilité civile et conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.
 Ces polices devront comporter une clause de renonciation expresse à tous recours contre le Bailleur et devront être communiquées au Bailleur dans le mois suivant son entrée dans les locaux.
- N) Informer immédiatement l'assureur d'une part et le Bailleur d'autre part, de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent
- O) Laisser le Bailleur ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et deux fois par an si nécessaire, les locaux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses et obligations du présent bail.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur a notamment l'obligation de :

- mettre les locaux à la disposition du Preneur et les tenir clos et couverts
- Effectuer les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil et de prendre à sa charge les dépenses de mise en conformité dès lors que les travaux relèvent des grosses réparations mentionnées ci-dessus.
- Assurer au Preneur une jouissance paisible et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.
- Fournir sur demande du locataire tous documents justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.
- Informer le locataire de toute création de nouvelles charges et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires en cours de bail.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, les bien loués, ni les prêter à titre gratuit, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux.

De même le Preneur ne pourra donner le fonds de commerce exploité dans les lieux loués en location-gérance, ni domicilier une quelconque personne physique ou morale.

Enfin, la cession du seul droit au présent bail est interdite.

INFORMATIONS AU PRENEUR

Amiante et prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ces documents sont tenus à disposition du Preneur.

CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, indemnité d'occupation (y compris charges et prestations) comme de tout complément de loyer, arriéré de loyer, dépôt de garantie ou charges découlant d'un accord amiable entre les parties ou d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un (1) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeuré sans effet, sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, nonobstant toutes offres ou consignations. Il suffira d'une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, sans que les offres ultérieures puissent en arrêter l'effet pour obtenir l'expulsion des lieux loués. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, resteront définitivement acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires.

CLAUSE PENALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires, le Preneur sera tenu d'une indemnité égale à 10% des sommes dues, sans préjudice des frais de recouvrement et de l'application de l'article 700 du code de procédure civile. Cette clause sera applicable dans un délai de 15 jours après mise en demeure de payer, et ceci, sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

En cas d'occupation des lieux après la résolution du bail il sera dû par l'occupant jusqu'à son départ ou son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.

FRAIS ET ENREGISTREMENT

S'il est requis par l'une ou l'autre partie, l'enregistrement du bail est à la charge du Preneur qui s'oblige à enregistrer le bail dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations du présent bail ainsi que toutes notifications, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur à l'adresse indiquée dans le présent bail.

CONDITIONS PARTICULIERES

- (à écrire de la main du preneur) : Je reconnais le caractère dérogatoire de la présente location dont La durée a été volontairement limitée à 12 mois et m'engage à rendre les lieux libres à la date convenue,

Soit le : 31/07/2026

Je reconnais le caractère dérogatoire de la présente location dont la durée a été volontairement limitée à 12 mois et m'engage à rendre les lieux libres à la date convenue soit, le 31/07/2026.

Le 01/08/2025 à Le Grau du roi, en 2 originaux dont un remis à chaque signataire

Le Bailleur ou son mandataire

Signature avec mention "lu et approuvé".

lu et approuvé



Le(s) preneur(s)

Signature avec mention "lu et approuvé"

lu et approuvé
