



## Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Commune de MOULLERON LE CAPTIF (Vendée)

55 Rue du Clair Bocage

Un ensemble immobilier cadastré section A numéro 1161 pour une contenance de 23 a 95 ca, comprenant :

- Un bâtiment à usage commercial d'une surface couverte de 761,80 m<sup>2</sup>, comportant :
  - Un magasin ;
  - Un dégagement ;
  - Trois bureaux ;
  - Sanitaires et vestiaires ;
  - Une pièce destinée à la réception des livraisons ;
  - Une réserve.
- Parking alentour.

Tels que lesdits biens existent et comportent, Monsieur \_\_\_\_\_ ès qualités, déclarant parfaitement les connaître.

L'immeuble susvisé appartient à la \_\_\_\_\_, savoir :

- le terrain, pour l'avoir acquis suivant acte reçu le 23 Août 1991 par Maître Notaire à LA ROCHE SUR YON ;
- le bâtiment, pour avoir été édifié par elle sur ledit terrain suivant permis de construire délivré par la Mairie de MOULLERON LE CAPTIF le 6 Août 1991.

## Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2000 pour se terminer le 31 Octobre 2009.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 Septembre 1953, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

## Article 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués devront servir exclusivement à l'activité de vente, pose et réparation de luminaires.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles 34 à 34-8 inclus du décret du 30 Septembre 1953.

## Article 5 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prend les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

FT  
JGR

### Article 6 - ENTRETIEN - REPARATIONS

1 - Le preneur tiendra les locaux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et d'entretien.

2 - Le bailleur ne sera tenu d'exécuter que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le preneur sera tenu d'en informer le bailleur. En cas de refus du bailleur de faire exécuter ces travaux à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de Grande Instance de situation des biens loués, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

3 - En toute hypothèse, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jours.

### Article 7 - AMELIORATIONS

1 - Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés par le bailleur, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

2 - Les travaux de transformations ou améliorations qui seront faits par le preneur, que ce soit avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne deviendront la propriété du bailleur que lors du départ définitif du preneur ; elles ne donneront lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnité au profit du locataire.

3 - En toute hypothèse, le preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

### Article 8 - CONSTRUCTIONS

1 - Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

2 - Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété de ce dernier lorsque le preneur cessera effectivement d'occuper les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, et sans qu'aucune indemnité ne soit due au locataire.

### Article 9 - OCCUPATION - JOUISSANCE

1 - Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

2 - Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

fi

169

3 - Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

4 - Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de matériel et marchandises en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

#### Article 10 - CESSION - SOUS-LOCATION

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

2 - Il ne pourra céder son droit au présent bail sauf à un acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire.

#### Article 11 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

1 - Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il remboursera en outre au bailleur les taxes foncières grevant les biens loués.

2 - Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales et autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

3 - Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### Article 12 - ASSURANCES

1 - Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs Compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

2 - Dans le cas où l'activité du preneur entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le preneur sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

3 - Le preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le bailleur de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au bailleur de ce chef.

4 - Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

FA

LGT

### Article 13 - VISITE DES LIEUX

1 - Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, mais seulement aux jours et heures où le magasin sera fermé.

2 - Il devra laisser visiter les lieux aux mêmes moments par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

### Article 14 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DEUX CENT SEIZE MILLE SIX CENTS FRANCS (216 600 Francs) plus TVA, payable mensuellement et d'avance.

Tous les paiements auront lieu au siège de la société bailleuse ou en tout autre endroit indiqué par elle.

### Article 15 - REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus défini sera révisé conformément à la loi, à l'expiration de chaque période triennale, en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la Construction.

Ainsi, la première révision interviendra le 1<sup>er</sup> Novembre 2003 en prenant pour indice de base celui du deuxième trimestre 2000, soit 1089, et pour indice de référence celui du deuxième trimestre 2003.

Cette révision aura lieu de plein droit sans qu'aucune des parties ne soit tenue à une quelconque notification préalable.

En cas de retard dans la parution des indices, le preneur continuera à verser à titre provisoire un loyer égal au loyer précédent, le réajustement se faisant dès la publication de l'indice de référence.

### Article 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ces clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause, et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en Justice.

Dans le cas où le preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHE SUR YON et exécutoire nonobstant appel.

### Article 17 - DECLARATION FISCALE

Les parties constatent que la présente location se trouve assujettie à la T.V.A. par suite de l'option qui a été exercée dès avant ce jour par le bailleur, conformément à l'article 260-2° du Code Général des Impôts.

L'Enregistrement du présent bail est requis au droit fixe prévu à l'article 739 du Code Général des Impôts.

Fi

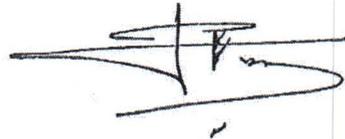
JGR

**Article 18 - FRAIS**

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

\*

Fait en trois exemplaires,  
dont un pour l'Enregistrement.  
à LA ROCHE SUR YON  
Le 14 Novembre 2000



confidential  
BOUKSIL Quentin  
etude-serrano.com  
27 juin 2025, 08:00 EDT