

**XI - CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 3% par trimestre.

Les parties conviennent expressément que :

- en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur.
- en cas de violation des dispositions imposées au preneur par les textes légaux et réglementaires, dont les articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9.07.1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

**XII - FRAIS - ENREGISTREMENT**

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui se propose d'enregistrer le présent bail dans le délai d'un mois à compter de ce jour :

(le bailleur, son mandataire, le preneur)

**XIII - HONORAIRES DU MANDATAIRE (le cas échéant)**

Le preneur s'engage à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

Montant des honoraires en toutes lettres	Montant en chiffres
Frais d'état des lieux : deux cent cinquante euros	250€ HT
Frais de transaction : deux cent cinquante euros	250€ HT
Frais de rédaction : cinq cents euros	500€ HT

**XIV - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile : le preneur, dans les lieux loués et le bailleur, à son domicile indiqué en première page.

Elles attribuent compétence exclusive au tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

**XV - PIÈCES ANNEXES**

- État des lieux contradictoire
- Copie des extraits du règlement de copropriété
- Pièces justificatives d'immatriculation au R.C.S. et/ ou au R.M.

**XVI - SIGNATURES DES PARTIES**

RAYÉS NULS

.....mois

.....lignes

Paraphes :

Fait et signé à Luce dans les locaux de l'agence

le 24 mai 2018

en originaux et en 2 exemplaires pour l'enregistrement et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ou son MANDATAIRE  
Signature précédée de la mention manuscrite  
" lu et approuvé "

Remises à chaque partie qui le reconnaît.

LE(S) PRENEUR(S)  
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite  
" lu et approuvé "

**S.C.I. LOL-BAILLEAU**  
17, rue de Meslay-le-Grenet  
28 120 BAILLEAU-LE-PIN  
R.C.S. Chartres n°507 746 113

© TISSOT 19 rue Lastrapade 75005 Paris Imprimé IL-C-846 1<sup>ère</sup> édition : Avril 1992 8<sup>ème</sup> édition : Mai 2004 reproduction interdite - modèle déposé

**LE MANDATAIRE (le cas échéant)**

En présence et avec le concours de (1).....  
représentant (2)

**PAOLA IMMOBILIER**  
60, rue de la République - 28110 LUCÉ  
Tél/Fax: 02 37 30 75 08 - Port: 06 07 37 90 90  
SARL Capital 5 000 € - C.A.R. GROUPEMA  
C. PROF. 269 - R.C.S. CHARTRES 2005B65  
SIRET: 480 824 887 00024

**BAIL COMMERCIAL**

Soumis au statut des baux commerciaux  
(articles L.145-1 et suivants du code du commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS : LE BAILLEUR

SCI LOL-BAILLEAU société civile au capital de 10000 euros  
au 17 rue de Meslay le Grenet - Lucé - Sarthe au RCS de Chartres n°  
28120 Bailleau Le Pin le n°0 507 746 113, n° SIRET 480 824 887 00024  
représentée par M. Christophe BOLLICOURT né le 14/07/1971  
à L'Haye - Les-Bois - Val de Mayenne demeurant, 1 rue de la Gouvernance  
28000 Chartres agissant en qualité de gérant associé

d'une part,

ET LE PRENEUR

la société Thierou Chèque Aéronautique maintenance réparation  
société à responsabilité limitée (ouverte à associé unique) au capital  
de 1000 euros dont le siège est à Bailleau Le Pin, 1 impasse de la  
petite voie, identifiée au SIRET n°0 752 377 143 et  
immatriculée au greffe du commerce et des sociétés de Chartres.  
la société est représentée par M. CHESSE Thierou né le 19/03/1965  
à Le Blanc (36) agissant, 1 impasse de la petite voie à Bailleau Le Pin

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**  
Par les présentes, LE BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, dépendants d'un immeuble dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

**DÉSIGNATION DES LOCAUX**

Adresse 17 rue de Meslay le Grenet 28120 Bailleau le Pin

Destination	Désignation
<input checked="" type="checkbox"/> Local commercial	<u>dans un ensemble immobilier à usage d'ateliers</u> <u>et de bureaux le lot ci après</u> <u>le bâtiment D : atelier de peinture et réparation</u> <u>d'une superficie d'environ 350m<sup>2</sup> tel que illustré</u> <u>en jaune sur le plan annexé. le local sera</u> <u>chargé d'installer un système de chauffage.</u>
<input type="checkbox"/> Local commercial et d'habitation	
Dépendances	
<input type="checkbox"/> Cave n°	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

**I - RÉGIME JURIDIQUE**

- Le présent contrat est conclu en application du statut des baux commerciaux (art. L.145-1 et suivants du code de commerce).
- En conséquence :
- Le bail commercial est établi pour une durée de 9 ans.
  - Le statut s'applique au preneur, personne physique ou morale, commerçant ou industriel inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou artisan immatriculé au Répertoire des Métiers (par extension légale, il s'applique également aux personnes titulaires de baux prévus à l'art. L.145-2).
  - Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévue ci-avant, une destination commerciale, industrielle ou artisanale.
  - Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties (il tient compte des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité, des prix couramment pratiqués dans le voisinage).

**II - DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

Activité autorisée : maintenance, réparation, crente de pièces et  
accessoires aéronautique.

(1) Titulaire de l'attestation (nom, adresse) ...  
(2) Cachet du titulaire de la carte professionnelle (artisan sociale, carte professionnelle, garantie financière) ...

III - DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives. les dates d'effet et d'échéance étant indiquées ci-contre

Date d'effet: 01 Juin 2018; Date d'échéance: 31 Mai 2027

IV - RÉSILIATION - CONGÉ

PAR LE PRENEUR (article L.145-4 du code de commerce): Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale... PAR LE BAILLEUR: Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale...

V - LOYER

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

Loyer H.T. (en toutes lettres): sept mille deux cents euros; Loyer H.T. (en chiffres): 7200€

Ce loyer sera augmenté de la taxe qui lui est applicable, soit :

T.V.A. [checked]; Assujettissement de plein droit [checked]; Option [unchecked]

Le loyer sera payable par trimestre ou mois d'avance ou échu, et pour la première fois le

01 Juin 2018

VI - IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique (§ V "Loyer"), le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie... Cette provision trimestrielle est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-contre : 150€

VII - DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme indiquée ci-dessous, somme représentant deux mois de loyer

Somme en toutes lettres: mille deux cents euros; Somme en chiffres: 1200€

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer. Elle est non productive d'intérêts; elle sera restituée au preneur en fin de contrat...

VIII - RÉVISION DU LOYER

La révision du loyer s'effectuera sur la valeur H.T. du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

REVISION TRIENNALE

Ne s'applique que sur demande de l'une des parties. (art. L.145-37 et L.145-38 (modifié par la loi du 11/12/01) du code de commerce) Les parties conviennent de réviser le loyer tous les 3 ans...

REVISION ANNUELLE

S'applique automatiquement et sans formalité. CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE (art. L.145-39 du code de commerce) Les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans...

Paraphes :

TC [signature]

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :

Indice de référence: M/33 4ème trimestre 2017

En cas de disparition en cours de bail de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement.

IX - CONDITIONS GÉNÉRALES

Le BAILLEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

- METTRE les locaux à la disposition du preneur, les tenir clos et couverts. PRENDRE en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil. ASSURER au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés. FOURNIR, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires. STIPULER, de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués. METTRE à la disposition du preneur, lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.97: - le DOSSIER TECHNIQUE art. R.1334-22 du code de la santé publique... - le DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE art. R.1334-26 du code de la santé publique...

Le PRENEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

- JOUISSANCE - ÉTAT DES LIEUX: Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance... TRAVAUX - TRANSFORMATIONS: Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons... CESSION - SOUS-LOCATION: Occuper personnellement les lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués... DESTINATION DE L'IMMEUBLE: User des locaux suivant la destination prévue au bail... ENTRETIEN - RÉPARATIONS: Effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives... ENSEIGNE / PLAQUE: Ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du bailleur...

X - CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

Le diagnostic technique amiante a été remis lors de la signature des présentes au preneur.

Paraphes :

TC [signature]