

CONTRAT DE LOCATION

Garage et atelier de restauration de véhicules

Entre les soussignés :

La Société dénommée "**LES ATELIERS DU PARC**", société civile immobilière, ayant son siège social 8, rue de la Liberté à LUISANT Eure et Loir (28600), identifiée au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 499 049 070 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres.

Représentée par Monsieur Jean-Luc MAISIERE, demeurant à Chartres 6, rue de la Poêle Percée (28000).
Agissant en qualité de gérant statutaire de ladite société.
Ci-après dénommé "**le bailleur**" d'une part,

et

Monsieur **Alziro DE ALMEIDA**
Né à Castelo Branco au Portugal le 28/02/1962
Nationalité : portugaise
Exerçant la profession de dépannage automobile
Adresse : 1, rue Claude Monet 92290 CHÂTENAY MALABRY
Ci-après dénommé "**le locataire**".

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis 17 rue de Meslay le Grenet (Eure et Loir), un local d'une superficie de **130 mètres carrés**, équipé d'un WC, d'un chauffe-eau et d'un évier;
Clos par deux portes de garage aux extrémités;
Alimenté en électricité monophasé et triphasé;
Accès au garage depuis la rue par une voie privée;
Usage momentané d'un parking extérieur réservé au véhicule de service.

1 CONDITIONS GÉNÉRALES

1.1 DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les biens loués seront exclusivement affectés à l'usage privé de garage et/ou d'atelier de restauration de véhicules et/ou d'entrepôt de pièces automobiles. Les parties déclarent que la présente location n'a pas pour objet des locaux loués à usage d'habitation principale ou usage professionnel. En conséquence, elles conviennent que leurs droits et obligations respectifs seront régis par les stipulations du présent contrat et les articles 1708 et suivants du Code civil.

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé, à l'exclusion de tout autre;
- d'ouvrir les locaux au public à titre professionnel, artisanal ou commercial;
- de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, le tout sans l'accord écrit du bailleur. De cet éventuel accord le sous-locataire ne pourra acquérir aucun droit au près du bailleur ni aucun titre d'occupation.

1.2 OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consenti et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

- 1.2.1 Le locataire notifiera au bailleur tout changement d'adresse par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement.
- 1.2.2 Le locataire devra entretenir les lieux loués et ses équipements, effectuer les réparations locatives. Il devra les rendre en bon état.
Il ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux loués, et préviendra sans retard le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être tenu personnellement responsable, de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.
- 1.2.3 Le locataire devra entretenir en bon état l'installation électrique en aval du coffret de distribution et procéder à l'équilibrage des phases.
- 1.2.4 Le locataire s'oblige à maintenir les abords extérieurs du bien loué en excellent état de propreté.
- 1.2.5 Le locataire ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.
Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 1.2.6 Tous les aménagements ou améliorations faits par le locataire resteront acquis au bailleur en fin de contrat sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le locataire devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.
- 1.2.7 Le locataire devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité du bâtiment, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires.
- 1.2.8 Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives du bâtiment, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires, le tout sans préjudice des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil. A cet égard, il est rappelé au locataire qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité à ce sujet.
- 1.2.9 Le bailleur décline toute responsabilité vis-à-vis du locataire, en cas de gel, d'incendie, de vol, de vandalisme, d'inondation par les eaux pluviales, de coupures d'électricité ou autres cas fortuits prévus ou imprévus.
- 1.2.10 Le preneur se conformera aux règlements en vigueur en ce qui concerne les garages d'automobiles. Il ne sera introduit dans les locaux aucune matière ou produits solides ou liquides dangereux ou inflammable. Le locataire sera responsable de tout incendie dans les lieux loués à moins qu'il ne prouve:
- que cet incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction;
- que cet incendie a été communiqué par un local voisin.
Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile, de l'essence ou tout autres déchets dans les égouts et sur le terrain.
- 1.2.11 Le locataire et ses assureurs renoncent à recours en cas de sinistre contre le bailleur et ses assureurs. Le locataire s'engage à inclure cette notion dans son contrat d'assurance. A titre de réciprocité, le bailleur et ses assureurs renoncent à recours en cas de sinistre contre le locataire et ses assureurs. Le bailleur s'engage à l'inclure dans sa police d'assurance.
- 1.2.12 Le locataire renonce également à tout recours contre le bailleur en cas de vol dans le cas où celui-ci pourrait être rendu responsable soit par la suite d'une fermeture défectueuse ou pour toute autre cause. Il s'engage également à ne faire aucune réclamation contre le bailleur pour cause d'humidité ou de dégât des eaux.
- 1.2.13 Le locataire devra jouir des lieux sans commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue du bâtiment, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'ensemble immobilier ou envers le voisinage. Le locataire ne pourra déposer en dehors des lieux loués, aucun objet, quel qu'il soit (poubelles, pièces mécanique, matériels, outillage, véhicules roulant, épaves ou autre) excepté l'usage momentané du parking pour son véhicule usuel.

1.2.14 De son côté le bailleur est obligé:

- de tenir les lieux loués clos et couverts;
- de délivrer au locataire l'équipement électrique mentionné au contrat en bon état de fonctionnement;
- d'entretenir les locaux loués et parties communes en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2 LOYER

2.1 LOYER MENSUEL DE BASE

2.1.1 Ce présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de base, susceptible de variations ainsi qu'il sera dit sous le paragraphe "REVISION DU LOYER", et hors charges de **quatre cent cinquante cinq Euros (455,00€)**;

2.1.2 Le loyer ci-dessus fixé sera payable mensuellement d'avance, le premier jour de chaque mois et pour la première fois le **1 avril 2023**, au domicile du bailleur.

2.2 RÉVISION DU LOYER

2.2.1 Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, dont les modalités de calcul et de publication sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

L'indice de référence étant celui du **4eme trimestre 2022** s'élevant à **137,26€**. L'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre de chaque année.

2.2.2 Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

2.3 DÉPÔT DE GARANTIE

2.3.1 Le locataire devra verser au bailleur, qui le reconnaîtra, une somme de **neuf cent dix euros (910,00€)**, représentant deux termes de loyer en principal en garantie du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions de la présente location.

2.3.2 Cette somme sera restituée sans intérêt au locataire en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable, sous réserve de leur justification. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

2.4 ÉTAT DES LIEUX

Le locataire prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts.

2.5 CHARGES

2.5.1 En même temps et de la même façon que le loyer, le locataire s'oblige à acquitter par provision les charges et prestations évaluée à **cinquante euros (50,00 €)**. Les charges comprennent principalement, les frais d'entretien des espaces verts, le ramassage des ordures ménagères, sa consommation d'électricité et sa consommation d'eau.

2.5.2 La provision est déterminée en fonction d'un budget prévisionnel établi par le bailleur. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature

de charges. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

2.6 BAIL

2.6.1 Ce bail est consenti et accepté pour une durée d'une année entière à compter du **1 avril 2023** pour prendre fin le **31 mars 2024**.

2.6.2 Elle se renouvellera ensuite par tacite reconduction d'année en année.

2.6.3 Chaque partie peut signifier sa volonté de résilier le présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception à tout moment en respectant un préavis de **trois mois** mois.

2.6.4 A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2.7 CLAUSE RESOLUTOIRE

2.7.1 Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au bailleur :

- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer, des charges ou de la régularisation annuelle des charges, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- un mois après un commandement demeuré infructueux en cas d'utilisation non conforme du local.

2.7.2 Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

2.8 FRAIS

Tous les frais des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure pour non paiement du loyer et des charges, sans exception, ni réserve, seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

3 ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques ou naturels applicables aux présentes.

Le présent bail a été fait à **BAILLEAU-le-Pin** le **1 avril 2023** en **2** exemplaires

Remise de 2 clefs

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »