

Contrat de bail professionnel

Entre les soussignés :

La société **SCI Les Ateliers du Parc**, au capital de 1000€, dont le siège social est situé 8 rue de la Liberté à LUISANT, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CHARTRES sous le numéro 499 049 070.

Représentée par Monsieur **Jean-Luc MAISIÈRE**, en qualité de gérant de la SCI Les Ateliers du Parc, demeurant 6 rue de la Poêle Percée à CHARTRES (28000).

Ci-après désigné(e) "**Le Bailleur**",
d'une part,

et,

La société **OBJECTIF TERRE**

Dirigée par monsieur **Guy DOAT**
Domicilié 3, rue de la Morinière 28160 FRAZÉ
Ci-après dénommé "**le Locataire**".
d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1 - Bail professionnel

Le Bailleur donne à bail par les présentes, à titre professionnel, au Locataire, qui accepte, les locaux désignés ci-après, aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil et aux stipulations ci-après.

2 - Désignation des locaux loués

2.1 - Adresse

Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte, un atelier identifié n°5 du bâtiment A sur le site dénommé EDEN ROAD, 17 rue de Meslay le Grenet à Bailleau-le-Pin (28120).

Le Locataire déclare bien connaître les lieux objets du présent bail pour les avoir visités et, de ce fait, dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

2.2 - Description des locaux

Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte un atelier de 104 m² (dont 33m² en mezzanine).

Alimenté en électricité (monophasé et triphasé) et en eau.

2.3 - Destination des locaux loués

Les locaux, objets du présent bail, sont exclusivement destinés à l'usage professionnel, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Locataire exercera dans les lieux loués la profession suivante : **production de meubles et objets décoratifs**.

Le Locataire ne pourra modifier cet usage ou y adjoindre une autre activité, sans l'accord préalable du Bailleur.

Le Locataire s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer son activité dans le lieux loués, conformément aux usages de sa profession.

Le Locataire ne pourra sous-louer ni prêter à titre gratuit, tout ou partie du présent local qu'avec l'autorisation écrite du Bailleur.

3 - Bail

3.1 - Date de prise d'effet

Date de prise d'effet du contrat : **1 septembre 2025**

3.2 - Durée du bail

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée de **six années**, jusqu'au **31 août 2031**.

3.3 - Reconduction du bail

A défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyer, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

3.4 - Congé en cours de bail

Le Locataire aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

3.5 - Congé en fin de bail

A la fin du bail, le Bailleur ou le Locataire peuvent donner congé à l'expiration du présent contrat, sous réserve du respect d'un préavis d'au moins **3 mois** avant l'échéance du présent contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

4 - Loyer

4.1 - Montant et paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **520,00€** hors charges, que le Locataire s'oblige à payer au Bailleur le 1er jour du mois, pendant toute la durée du bail par virement bancaire.

Le Bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au Locataire qui en fait la demande.

4.2 - Révision du loyer

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des baux commerciaux et professionnels publié par l'Insee. L'indice de référence publié à la date de la signature du présent contrat, est **135,87**.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

4.3 - TVA

Le loyer n'est pas soumis à la TVA.

5 - Charges

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges", et notamment : la consommation d'eau et d'électricité, l'entretien et le contrôle des conformités sécurités Q4 et Q18, la taxe foncière, l'entretien des espaces verts et des communs, le ramassage des ordures...

Lesdites charges feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer. Il fera l'objet d'une régularisation annuelle le **1er janvier**.

Le Bailleur s'oblige à communiquer au Locataire tous justificatifs établissant la nature et le montant desdites charges.

La provision périodique est fixée actuellement à **80,00 Euros**.

6 - Jouissance - Exploitation

6.1 - Jouissance

Le Bailleur s'oblige à délivrer au Locataire les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation. Il assure au Locataire la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle.

Le Locataire s'engage à prendre les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le Locataire sera tenu pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Locataire fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et à ses frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs, fumées, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

Le Locataire ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement du Bailleur.

Tout embellissement ou aménagements resteront la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du Locataire.

6.2 - Règlement intérieur

Le règlement intérieur a pour objectif d'assurer la bonne tenue, l'hygiène, la tranquillité de ses occupants et la sécurité du site. Ses prescriptions se complètent par celles des arrêtés municipaux et préfectoraux ainsi que celles du règlement sanitaire départemental, outre les clauses du bail dont il fait partie intégrante. Le règlement intérieur peut être modifié à tout moment par le bailleur, les nouvelles prescriptions prenant effet immédiatement, dès son affichage dans l'immeuble, y compris à l'égard des locataires en place. En signant son bail, chaque locataire accepte de s'y soumettre sans réserve et de le faire respecter par les personnes dont il est responsable ainsi que par les personnes extérieures qu'il fait venir sur le site à titre familial, privé ou professionnel. Tout manquement expose le locataire à la résiliation du bail, au paiement de dommages intérêts et aux éventuels frais de remise en état.

6.3 - Exploitation

Le Locataire s'interdit de concéder directement ou indirectement la jouissance de tout ou partie des locaux loués à des tiers.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

6.4 - Visites et travaux

Le Locataire autorise le Bailleur et ses mandataires à visiter les lieux loués, durant les heures ouvrables, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour s'assurer de l'état de l'immeuble et pour tous travaux de réparations et d'entretien sans pour autant prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer.

7 - État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable aux remises des clés, conformément à l'article 57 B de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés. 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 Locataire.

8 - Jouissance – Entretien – Travaux

Le Locataire s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties.

Le Locataire s'engage à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires pendant toute la durée de son bail, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

Le Locataire ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès du Bailleur.

Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées.

Le Locataire autorise le Bailleur à visiter les lieux loués toutes les fois que cela lui paraîtra utile et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires sans pour autant

prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil..

Le Locataire ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du Bailleur.

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du Locataire.

9 - Assurances - Responsabilité

9.1 - Assurances

Le Locataire doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au Bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.

Le Locataire s'acquittera des primes desdites assurances sous peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

Le locataire et ses assureurs renoncent à tous recours en cas de sinistre contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs 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.

9.2 - Responsabilité

Le Locataire sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Locataire pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

10 - Cession

Le Locataire ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur sur la personne du cessionnaire.

Il s'oblige à communiquer au Bailleur, **3 mois** avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Locataire restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur.

11 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Locataire verse ce jour au Bailleur la somme de **1040,00 Euros**, correspondant à deux mois de loyers hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le Bailleur pendant toute la durée du contrat et sera restituée au Locataire en fin de jouissance, dans les **3 mois** après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

12 - Clause résolutoire

En cas de non-exécution par le Locataire de l'une des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail **1 mois** après une mise en demeure restée sans effet, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.

En de cas le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Locataire.

13 - Droit de préférence

Il n'est pas prévu un droit de préférence à l'égard du Locataire dans le cas où les Lieux Loués seraient vendus.

14 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, y compris la signification de tous les actes, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur - 6 rue de la Poêle Percée 28000 CHARTRES

Le Locataire - 3, rue de la Morinière 28160 FRAZÉ

15 - Capacité - Solidarité

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

En cas de décès de l'une des parties, il y aura solidarité entre les héritiers ou représentants pour l'exécution des conditions du présent bail.

Fait à BAILLEAU-le-PIN

Le 1 septembre 2025

En deux exemplaires

Le Bailleur

Le Locataire