

Contrat de bail professionnel

Entre les soussignés :

La société civile immobilière **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 **MONSIEUR STEPHANE VULLIEN (INKMONGER)**, dont le siège social est situé 17 rue de Meslay le Grenet à Bailleau-le-Pin (28120), enregistré sous le numéro SIRET 80277383800023.

Ci-après désigné(e) "**Le Locataire**",
d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

SECTION I - Objet du contrat

Article 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.

SECTION II - Désignation et destination des locaux loués

Article 2 - Désignation des locaux loués

• 2.1. Adresse

Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte, un local commercial 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.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

• 2.2. Description des locaux

Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte les locaux, dont la description suit : local commercial destiné à l'installation et l'usage d'un **salon de tatouage**.

Superficie totale : 22 m².

Équipements présents dans la location : lavabos, chauffe-eau, 2 radiateurs électriques, prises de courant, éclairage et nombreux rangements.

• 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 : **activité de tatoueur**, à l'exclusion de toute autre activité.

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

SECTION III - Durée

Article 3 - Durée du bail

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée de **six années**, commençant à courir à compter **du 1er juillet 2024** pour se terminer le **30 juin 2030**.

Il pourra être reconduit dans les conditions relatives à l'article 14 des présentes.

Article 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 deux 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.

Le Bailleur ne pourra donner congé au Locataire qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article 13 des présentes.

SECTION IV - Loyers et charges

Article 5 - Loyer

• 5.1. Montant et paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **176,00 Euros** 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 paiement du premier terme du loyer doit avoir lieu lors de la remise des clés le **1er juillet 2024**.

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

• 5.2. 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 Loyers des Activités Tertiaires publié par l'Insee. L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de signature du présent contrat, celui du premier trimestre 2024 : 135,13.

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

Article 6 - 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, le prorata de la taxe foncière, l'entretien de la voirie du site, l'entretien des espaces verts, la taxe ordures ménagères...

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

A cette dernière date, 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 **45,00 Euros**.

SECTION V - Conditions générales

Article 7 - Jouissance - Exploitation

• 7.1. 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.

• 7.2. Exploitation

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

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

• 7.3. 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 nuire à l'activité du locataire.

Article 8 - 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.

Article 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, le recours des voisins et des tiers, le

dégât des eaux, le bris des glaces 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 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.

Le Locataire s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur dans un délai d'un mois, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

• **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.

Article 10 - Cession

Le Locataire ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à son successeur dans son activité professionnelle.

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.

Article 11 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Locataire verse ce jour au Bailleur la somme de **352,00 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.

SECTION VI - Résiliation - renouvellement du bail

Article 12 - Résiliation du contrat en cours de bail

• **12.1. 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 le Locataire ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

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

• **12.2. Résiliation**

Le Locataire pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 4 des présentes.

Article 13 - 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 **6 mois** avant l'échéance du présent contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Article 14 - 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.

SECTION VII - Divers

Article 15 - 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.

Article 16 - 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 - **XXXX**

Article 17 - 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

En deux exemplaires.

Le Bailleur
SCI Les Ateliers du Parc
Représenté par son gérant
Jean-Luc MAISIÈRE

Le Locataire
Monsieur STEPHANE VULLIEN