

BAIL COMMERCIAL

Par La SCI SIXPRE
A La SAS TLV ADEM MOTOCULTURE

Date d'effet : 15 JANVIER 2026

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI SIXPRE inscrit sous le numéro 897 913 588 000 17 dont le siège social se trouve La Blivetterie 61500 LA FERRIERE BECHET;

Représenté par Monsieur Rémy PRESVOST.

CI-APRÈS DÉNOMMÉ "LE BAILLEUR".

D'UNE PART.-

La SAS « TLV ADEM MOTOCULTURE »

Immatriculée le 09/04/2025 au R.C.S. d'ALENCON (Hauts) sous le numéro 943 083 782

Dont le siège social est situé Boulevard de l'expansion 61200 ARGENTAN.

CI-APRÈS DÉNOMME "LE PRENEUR".

LE MANDATAIRE GERANCE

SARL REMI SERAIS ET FILS dont le siège est à FLERS 61100 – 73 Rue du Six Juin, représentée par Monsieur François SERAIS Gérant

Immatriculée sous le numéro 820 145 084 au RCS d'ALENCON,

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 6102 2016 000 008 989, délivrée le 16 juin 2016 par la CCI de Ouest Normandie portant les mentions « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion Immobilière » et « Syndic »

Garantie par GALIAN - 89 rue la Boétie - 75008 PARIS

Carte portant la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » pour un montant de 500 000 €,

Carte portant la mention « Gestion Immobilière » pour un montant de 1.000.000 €,

Carte portant la mention « Syndic » pour un montant de 740.000 €,

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) numéro 10532554682 ouvert auprès de BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GALIAN

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 00 820 145084

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement.

Par ces présentes, **SCI SIXPRE** donne à bail à loyer, à titre commercial, à **La SAS TLV ADEM MOTOCULTURE** qui accepte, les biens ci-après désignés.

Ce bail sera régi par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, et sous les

RP

PARAPHES

charges et conditions ci-après indiquées.

DESIGNATION

Dans un immeuble commercial, Commune d'ARGENTAN (Orne) – « Boulevard de l'Expansion »

Local commercial d'environ 480 m² cadastré ZE 400, 444, 463.

Terrain sur l'avant (voir plan cadastral) avec servitude de passage par le portail (entretien à la charge du preneur).

Point de rassemblement, seulement en cas d'évacuation prévue sur l'arrière.

Toute mise en œuvre d'une clôture est soumise à un avenant au présent bail (à défaut elle est réputée disparaître).

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

- relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽⁴⁾

- relatives à la performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- relatives aux risques naturels et technologiques (ERP)

Etant ici rappelé que, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-7 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans un secteur d'information sur les sols, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

☐ Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.

☒ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.

Il a été dressé un état des risques en date du 07/01/2026 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances

o Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine⁽⁵⁾

ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997

Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

- relatives au changement d'usage

Si les locaux loués étaient antérieurement affectés à l'usage d'habitation et s'ils se trouvent dans le champ d'application de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, les parties reconnaissent que

l'autorisation de changement d'usage a été obtenue par le bailleur⁽⁶⁾.

ETAT DE LIVRAISON / ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera 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 PRENEUR.

Les soussignés déclarent qu'un état des lieux sera dressé à l'entrée dans les lieux, le **15 JANVIER 2026** et vouloir s'y référer.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **15 JANVIER deux mille vingt six**, pour se terminer le **14 JANVIER deux mille trente cinq**.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;
- le bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du code de commerce (à-savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce.

DESTINATION

Les biens loués seront destinés exclusivement à l'usage

Réparation, entretien et maintenance de matériel de motoculture. Achat, vente et location de matériel de motoculture et de tous produits nécessaires à l'utilisation de matériel de motoculture.

Toutefois le preneur devra veiller à la bonne tenue de l'immeuble et à ne pas gêner les autres occupants par son activité.

Dans la mesure où l'activité nécessiterait des autorisations administratives, le PRENEUR fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du présent bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'administration sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée.

RR

cl

ENSEIGNE

Le preneur est autorisé à apposer son enseigne et toute publicité extérieure dans l'emprise de sa façade commerciale ainsi que la signalétique propre à son activité sur le bâtiment (thermocollée).

Toutefois le preneur sera seul responsable de ces installations. Il devra veiller à ce qu'elles soient posées dans les règles de l'art et de sécurité. Il devra en assurer l'entretien.

A son départ, le preneur devra déposer ces enseignes à ses frais et remettre les lieux en état également à ses frais.

Le preneur devra se conformer par ailleurs aux règles d'urbanisme, de ville et de police pour la pose de ces enseignes sous son entière responsabilité.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe, hors charges et hors foncier en principal de **DIX MILLE HUIT CENT EUROS (10.800 €) soit DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (12.960 €) TTC**, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire le premier jour exigible de chaque mois, soit 1080 € TTC par mois avec une TVA à 20%.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le premier quittancement se fera au prorata temporis du nombre de jours entre la date du début du présent bail et la fin du terme convenu.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.

INDEXATION

- Révision annuelle

Si le présent bail est conclu pour une durée supérieure à un an, les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)**.

Cette révision interviendra le 1er janvier de chaque année ou, à défaut, à la date anniversaire du présent bail. L'indice de base retenu est celui du **3ème trimestre 2025, valeur: 137.09**

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles : contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera par **le versement d'une provision mensuelle**, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- la taxe foncière ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage ;
- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les de stockage en Ile-de-France ;
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au BAILLEUR.

1.9.2. - Charges

RP

al

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle sur charges et sur le remboursement des impôts fonciers relatifs aux locaux loués, prestations et fournitures de **CINQ CENTS EUROS (500 €)**

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Somme versée par le PRENEUR à chaque terme pour la 1^{ère} année :

- Loyer	1080 € 00
- Provision pour charges et taxes	<u>500 € 00</u>
Soit un total de :	1.580 € 00

DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

2.1.1. - État des biens loués - entretien, travaux, réparations et aménagements

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. A quelque moment que ce soit du présent bail :

- Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.
- Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

18

al

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige, notamment :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité, ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire. Le PRENEUR s'engage à déclarer à mairie la présence de termites dans l'immeuble ;
- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit ;
- Le propriétaire fait son affaire personnelle du diagnostic d'exposition à l'amiante. Il réalise ou fait réaliser les travaux rendus obligatoires par les textes.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, LE PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2.1.2. - Aménagement des biens loués

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un

architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

2.1.3. - Immeuble en copropriété

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

Conditions particulières :

Durant toute la location, le preneur s'engage à :

- * **Fournir annuellement une attestation d'assurance ainsi qu'à l'entrée des lieux loués.**
- * **Rembourser au bailleur chaque année au 1^{er} janvier les impôts fonciers relatifs aux locaux loués après déductions des provisions mensuelles.**
- * **S'occuper personnellement de l'ouverture des compteurs d'électricité et d'eau et gaz.**

ÉTAT PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivantes celle de la signature du bail.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **MILLE QUATRE VINGT EUROS (1.080 €)**, à titre de dépôt de garantie correspondant à 1 terme de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du PRENEUR.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au PRENEUR, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution du loyer, quelles qu'en soient l'importance et la

durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excèderait quarante jours. Cette dérogation ne s'appliquera pas dans le cas où le dépassement de quarante jours aurait pour fait la négligence du bailleur.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures dans les conduits, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement, préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du preneur dont les honoraires seront à la charge de ce dernier. Il devra fournir au bailleur un rapport écrit faisant état du déroulement des travaux conformément aux règles de l'art et auquel sera jointe l'attestation d'assurance professionnelle dudit architecte.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Toutefois le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur dans le cas seulement où l'originalité ou le manque d'esthétique des locaux transformés empêcherait une relocation des locaux dans des conditions normales.

GARNISSEMENT ET OBLIGATIONS D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoires et en général de l'exécution des conditions du présent bail.

ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, le gel, les explosions, la foudre, le bris des glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait, au bailleur. Le preneur devra justifier tous les ans du maintien de cette assurance. De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur acquittera les charges locatives et tous abonnements d'eau, d'électricité et autres services mis à sa disposition par le service public ou toute autre personne ou organisme. Il devra faire mettre à son nom tous ses abonnements ou traités.

Au niveau des règles d'urbanisme le PRENEUR est parfaitement informé que le bien loué est situé dans une zone de protection de monuments historiques.

En ce qui concerne le statut juridique de l'immeuble, le PRENEUR est informé qu'il est soumis aux règles de la copropriété.

RECLAMATION DES TIERS CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls, de tout recours contre lui par des tiers ou par lui contre des tiers pour tous troubles de jouissance ou dégâts causés par lui ou par les tiers.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail (soit par son terme, soit par son congé donné), le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions, sauf s'il en a été lui-même informé.

RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues, sans que cette clause puisse dispenser le preneur du délai de préavis de départ stipulé ci-dessus, soit de six mois.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions. Toute modification du présent bail devant faire l'objet d'une convention signée par les deux parties pour être opposable au bailleur.

CESSION - SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou précaire,
- de sous-louer en tout ou en partie,

Le preneur pourra céder son droit au bail dans le respect des activités autorisées aux présentes, et en cas de cession seule du droit au bail en respectant le droit de préférence ci-après exposé. Dans ce cas, le preneur devra appeler le bailleur à l'acte de cession et non à une simple réitération de cession et devra faire délivrer une copie de la cession au bailleur.

Le preneur restera garant, dans les limites de l'article L. 145-16-2 conjointement et solidairement, avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail et ce durant trois ans à compter de la cession du bail.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

Il en sera de même en cas d'apport en société.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ; et un mois après un simple commandement de payer une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Les frais de toute nature engagée par le bailleur ou son représentant pour le recouvrement des sommes non réglées à leur échéance ou pour le respect des conditions du bail seront à la charge du preneur qui devra les régler immédiatement en sus des sommes dues.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de **VINGT POUR CENT (20 %)** à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

SOLIDARITE ET INDIVISILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

Plus généralement pour tout événement résultant d'un cas fortuit ou d'une force majeure la responsabilité du BAILLEUR ne pourra être engagée.

PACTE DE PREFERENCE

1°/ En cas de vente du droit au bail seul, le preneur devra notifier au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, un projet d'acte de cession mentionnant notamment à peine de nullité de la notification, le prix, ses modalités de paiement, les diverses clauses et conditions de la cession projetée, et les nom et adresse de l'acquéreur.

Dans le mois de la réception de cette notification, le bailleur pourra faire connaître dans les mêmes formes au preneur qu'il entend, en conséquence du droit de préférence que lui reconnaît le preneur, acquérir aux clauses et conditions projetées. Il disposera alors d'un délai d'un mois pour signer l'acte de vente, ce délai courant à compter de la réception par le preneur de la réponse du bailleur. Les délais ci-dessus stipulés seront calculés conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du Nouveau Code de procédure civile.

2°/ Le droit de préférence dont bénéficie le bailleur pourra être exercé soit à son profit, soit au profit de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

Ce droit de préférence s'imposera à tous les preneurs successifs pendant la durée du présent bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements. Le preneur s'oblige si une cession intervient, à reproduire la présente clause dans l'acte de cession, et à faire prendre par le cessionnaire l'engagement de respecter le pacte de préférence et d'en assurer la transmission



aux cessionnaires successifs.

3°/ Pour le cas où la vente interviendrait par adjudication, il devra être fait mention du présent pacte de préférence dans le cahier des charges. Le bailleur devra être convoqué à l'adjudication par les soins du poursuivant. Il disposera d'un délai d'un mois pour se substituer à l'adjudicataire et devra, s'il entend user de ce soit, le lui faire connaître par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier dans le mois de la date de l'adjudication. Ce délai sera calculé conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Nouveau Code de procédure civile.

4°/ Si la cession était finalement consentie à des conditions plus avantageuses que celles notifiées au bailleur, une nouvelle notification devra lui être faite, portant à sa connaissance les conditions modifiées.

Cette notification réitérée ouvrirait à son profit un nouveau délai d'un mois pour lui permettre d'exercer son droit de préférence dans les conditions sus indiquées sous le paragraphe 1°/.

DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint

HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le PRENEUR.

Rédaction de bail HT	900 € 00
TVA	180 € 00
	=====
Total TTC	1.080 € 00

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le PRENEUR devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le PRENEUR, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

RP

cl

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires dont les modalités d'imputation sont définies à la clause Honoraires ci-dessus, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur supportera notamment tous les frais engagés par le Bailleur dans le cas où ce dernier serait amené à effectuer des démarches, notifications, sommations, ou poursuites mêmes judiciaires en cas d'inexécution par le Preneur de l'exécution d'une ou des conditions du présent bail.

VALEUR CONTRACTUELLE DES ANNEXES

Les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé à la clause « CHARGES, IMPÔTS, TAXES et REDEVANCES » font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.

Fait à Argentan en DEUX exemplaires
Le 15 janvier 2025

ANNEXES :

- État des lieux
- État des travaux effectués ou à prévoir
- Répartition des charges afférentes à l'immeuble
- État des risques naturels miniers et technologiques et cartes de zonage
- Dossier de diagnostic technique Amiante +DPE

Le bailleur

lu et approuvé


Le locataire

"lu et approuvé"

SAS TLV ADEM MOTOCULTURE

BD de l'expansion

61200 ARGENTAN

Tél : 02 33 36 61 63

943 083 782 RCS Alençon

**BAIL COMMERCIAL SCI SIXPRE / SAS TLV ADEM MOTOCULTURE
à effet du 15 JANVIER 2026**

ETAT DES TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR AU COURS DES 3 dernières années :

Néant

ETAT DES TRAVAUX PREVUS PAR LE BAILLEUR AU COURS DES 3 années à venir :

NEANT

Fait à Argentan
Le 15/01/2026

LE BAILLEUR
SCI SIXPRE

In et approuvé


LE LOCATAIRE
SAS TLV ADEM MOTOCULTURE

In et approuvé

SAS TLV ADEM MOTOCULTURE
RD de l'expansion
61200 ARGENTAN
Tél : 02 33 36 61 63
943 083 782 RCS Alençon

**Bail commercial SCI SIXPRE / SAS TLV ADEM MOTOCULTURE
à effet du 15 JANVIER 2026**

CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTES AUX BIENS LOUES OU A L'IMMEUBLE OU ILS SE TROUVENT	IMPUTABILITE
<u>Charges</u> Les frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...) Les frais d'exploitation, de maintenance, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés à ces consommables Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que les frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation des équipements qui leur correspondent Les frais d'exploitation, d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, armoires électriques, VMC... Les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté de parties communes, locaux communs et espaces communs (fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, élimination des déchets et des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances...) Les dépenses liées à l'évacuation des déchets et matériaux liés à l'activité du LOCATAIRE Les frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation Les frais d'entretien et de réparation des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) Les frais de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux Les rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches	BAILLEUR ou LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE

<u>Charges d'honoraires</u> Les honoraires de gestion des loyers des lieux loués ou de l'immeuble faisant l'objet du bail Les honoraires du syndic de l'immeuble Les frais de gestion de l'ASL/AFUL Les honoraires techniques Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au BAILLEUR conformément au "Dépenses d'entretien et de réparation" Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au LOCATAIRE conformément au "Dépenses d'entretien et de réparation"	BAILLEUR BAILLEUR BAILLEUR BAILLEUR BAILLEUR LOCATAIRE
<u>Impôts, taxes et redevances</u> La contribution économique territoriale dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble La contribution relative au droit de bail Taxe foncière La taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage Les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR Taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures	BAILLEUR BAILLEUR LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE LOCATAIRE
<u>Autres charges</u> Les assurances des lieux loués ou de l'immeuble qui incombent au BAILLEUR Les assurances des lieux loués ou de l'immeuble qui incombent au LOCATAIRE Les surprimes d'assurance liées à l'activité du LOCATAIRE	BAILLEUR LOCATAIRE LOCATAIRE

Les assurances sur travaux à la charge du LOCATAIRE	LOCATAIRE
Les assurances sur travaux à la charge du BAILLEUR	BAILLEUR
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires pour le bail	BAILLEUR
Les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communications électroniques	LOCATAIRE
<u>Charges de travaux</u>	
Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les lieux loués ou dans l'immeuble dans lequel ils se trouvent	BAILLEUR
Dès lors quelles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent	BAILLEUR
Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	BAILLEUR
Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés	BAILLEUR
Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés	BAILLEUR
Dès lors qu'elles ne relèvent pas de dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice-caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent	LOCATAIRE
celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures présentes ou futures	LOCATAIRE
Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	LOCATAIRE

Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil	LOCATAIRE
Les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil.	LOCATAIRE
Les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent	LOCATAIRE
Les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages	LOCATAIRE
Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire	LOCATAIRE
Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés	LOCATAIRE
Diagnostics techniques en cours de bail	LOCATAIRE

Fait à Argentan

Le 15/01/2026

LE BAILLEUR
SCI SIXPRE

In et approuvé


Le PRENEUR
SAS TLV ADEM MOTOCULTURE

In et approuvé

SAS TLV ADEM MOTOCULTURE
Bp de l'expansion
61200 ARGENTAN
Tél : 02 33 36 61 63
943 083 782 RCS Alençon