

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société IMMO CM AQUITAINE

SAS au capital de 1 000.00 €

Siège social ZI 33820 ST AUBIN DE BLAYE
RCS n° 929 559 912 à LIBOURNE
représentée par FLORIAN CASTEL - Président
ci-après dénommée le bailleur

d'une part

et

La société A2M PROXIMETAL

SAS au capital de 500 000.00 €

ZI 33820 ST AUBIN DE BLAYE

RCS n° 514 651 611 à LIBOURNE
Représentée par Lionel MATIAS – Président
Ci-après dénommée le preneur

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 : NATURE ET OBJET DU BAIL

La société IMMO CM Aquitaine propriétaire de locaux sis à PEUJARD - 6 AV GEORGES BRASSENS, donne à bail, à titre commercial, à la société A2M PROXIMETAL les dits locaux comprenant des bureaux d'une surface globale de 40 m2 à la même adresse – référence cadastrale n° 0386

Le présent contrat sera régi par les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulièrement par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec effet au 01/08/2025.

Le preneur pourra toutefois donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve de prévenir le bailleur par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire au plus tard six mois avant la date prévue pour son départ.

A défaut de congé, le présent contrat sera renouvelé selon les dispositions du décret susmentionné.

ARTICLE 3 : LOYER

3.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 12 000.00 € (douze mille euros) majoré du montant de la TVA au taux légal en vigueur.

Le paiement dudit loyer se fera par mois à échoir, en douze termes égaux, aux époques habituelles soit les premiers de chaque mois, au domicile du bailleur.

Si le présent contrat prend effet à une date autre que celles susmentionnées, le loyer dû pour la période allant jusqu'au terme du mois correspondant sera calculé prorata temporis.

3.2 Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément de réviser automatiquement le loyer de manière triennale.

En conséquence, le loyer est indexé sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de prise d'effet du présent contrat, soit l'indice au 4e trimestre 2023, à savoir 132.63

3.3 Charges

Le preneur s'oblige à acquitter sur simple demande à titre provisionnel ou à rembourser sur justificatifs toutes charges, taxes et impôts à la charge des locataires. Ainsi que la taxe foncière et toutes autres taxes afférentes aux bâtiments loués.

Il s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, etc.), tout abonnement y afférent, ainsi que toutes taxes et impôts lui incombant.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX

Le preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués que les activités associées à l'activité principale de l'entreprise.

Pour toute adjonction d'activités connexes ou complémentaires ou pour tout exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans les présentes, il sera fait application des articles 34 et suivants du décret susmentionné.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN

5.1 Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance, lequel demeure annexé au présent contrat.

A défaut d'état des lieux, le preneur reconnaît qu'il sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

5.2 Jouissance - Entretien - Travaux

- Obligations du preneur

Le preneur s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, à les entretenir en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant toute la durée du bail et à les rendre dans l'état où il les a reçus à l'issue du présent contrat. Sont ainsi à sa charge toutes réparations ou changements de la plomberie, de la menuiserie, des vitrages,

Aucune transformation des lieux loués ne pourra être entreprise par le preneur sans le consentement écrit du bailleur et le cas échéant du responsable de l'immeuble. Tout embellissement ou amélioration qui pourrait ainsi être apporté restera la propriété du bailleur. Ce dernier pourra toutefois exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

Toutes installations extérieures (auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées qu'après l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ainsi que celles écrites du bailleur et le cas échéant du responsable de l'immeuble.

Le preneur autorise le bailleur et ses mandataires, architectes, entrepreneurs, ouvriers à pénétrer dans les lieux loués chaque fois que cela sera utile, ainsi qu'à les laisser accéder auxdits locaux pour tous travaux ou réparations nécessaires quelle que soit leur importance ou leur durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante jours, sans préjudice toutefois d'une indemnisation pour le préjudice éventuellement subi au-delà de cette période.

Dans les six mois précédant son départ, le preneur s'engage à donner libre accès aux locaux loués pour toute visite d'un éventuel repreneur, le bailleur pouvant également durant cette même période apposer à l'emplacement de son choix tous panneaux publicitaires aux fins d'une nouvelle location ou mise en vente.

- Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage à assurer au preneur le clos et le couvert, à l'exception toutefois des parties ouvrantes.

Le bailleur s'engage également à effectuer tous travaux ou réparations nécessaires relevant de l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 6 : ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS

Le preneur s'oblige, dès l'entrée en jouissance, à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du bail prévoyant la couverture des bâtiments pour le compte commun du Propriétaire avec renonciation à recours réciproque étendue aux Assureurs.

Le preneur devra pouvoir justifier à tout moment sur requête du bailleur de l'existence desdites polices, ainsi que de l'acquittement des primes correspondantes par la production d'une attestation de son assureur.

Toute surprime qui serait due par le bailleur, colocataires ou voisins en raison de l'activité exercée par le preneur sera à la charge exclusive du preneur, lequel devra ainsi en rembourser le montant aux intéressés.

ARTICLE 7 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et à charge pour lui de rester garant et solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'exécution des clauses et conditions du présent contrat. L'acte de cession devra, en outre, être signifié au bailleur et la cession devra être acceptée par lui conformément à l'article 1690 du Code civil.

Le preneur ne pourra pas non plus sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux, sans l'autorisation écrite du bailleur. En tout état de cause, la sous-location emportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit, notamment au renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur.

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le bailleur reçoit ce jour de la main du preneur, la somme de 2 000.00 € (deux mille euros), laquelle ne sera pas productive d'intérêts.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail. Elle sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du contrat et sera restituée au preneur en fin de jouissance, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être rendu responsable de son fait.

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

Il est, en outre, expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie soit réajusté proportionnellement à ladite augmentation,

le preneur s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le bailleur.

ARTICLE 9 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat et notamment à défaut de paiement à son échéance de l'un des termes du loyer et accessoires, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail dont s'agit un mois après sommation de faire ou de cesser ou après commandement de payer demeuré sans effet. Le paiement ou l'exécution ou la cessation postérieure audit délai n'emportera pas impossibilité pour le bailleur d'exercer cette faculté de résiliation.

Si le preneur refuse de quitter les lieux, l'expulsion aura lieu par application d'une ordonnance de référé rendue exécutoire nonobstant opposition ou appel.

A défaut par le preneur de quitter les lieux, il sera redevable au bailleur de plein droit et sans aucun préavis d'une indemnité d'occupation fixée dès à présent pour chaque jour de retard à 1 % du montant du dernier loyer annuel en cours au jour de la résiliation.

Le dépôt de garantie, tel que fixé à l'article 8 des présentes, restera en outre définitivement acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice des loyers dont le preneur resterait redevable et des dommages et intérêts qui lui seraient dus en raison du préjudice subi.

ARTICLE 10 : ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais éventuellement générés pour l'établissement des présentes, seront à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur à ZI les Pins 33820 Saint Aubin de Blaye.

Fait à Saint Aubin de Blaye, le 01/08/2025

En deux exemplaires.

(Signature précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour accord")

Le bailleur
(SAS IMMO CM Aquitaine)


IMMO CM Aquitaine
ZI - 33820 ST AUBIN DE BLAYE
Tél. 05 57 94 06 40
SIREN 929 559 912

Le preneur
(SAS A2M PROXIMETAL)


A2M
PROXIMÉTAL
Innovons avec l'acier
ZI - BP 301 - 33820 ST AUBIN DE BLAYE
Tél. 05 57 94 06 40 - Fax 05 57 64 59 87
SIRET 514 651 611 00014 - APE 2511 Z

THE
LIBRARY
OF THE
UNIVERSITY OF
TORONTO
130 St. George Street
Toronto, Ontario M5S 1A5

AGRICULTURE AND ANIMAL
INDUSTRY
130 St. George Street
Toronto, Ontario M5S 1A5