

BAIL COMMERCIAL

En date du
11 février 2021

Entre :

La société « SEMELE » SCI

Et

La société « AUTO SOSO » SARL

~~~~~

*La Juridique*



**Peggy VAUTRIN**  
Maître en Droit des Affaires  
Diplômée de l'Université de  
BORDEAUX

**Lisa SANCHEZ**  
Maître en Droit des Affaires  
Diplômée de l'Université de  
TOULON et du Var  
DESS Administration des entreprises

**Membres du CONSEIL ASSOCIATIF DES JURISTES LIBERAUX**  
Rédaction et conseils en droit des affaires, droit social – Recherches juridiques

10 rue Bichat – Quartier Latin  
BP : 2584 – 98846 NOUMEA cedex  
Tél : 28 36 26 - Fax : 28 83 27  
Mel : lajuridique@lajuridique.nc



SARL au capital de 1 000 000 XPF  
SGCB : 18319 06711 43032601015 03  
BNC Séquestre: 14889 00001 11550201100 36  
Garantie professionnelle - GAN Police E 300 430  
180 505 RCS NOUMEA – Ridet 180 505 001

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La société SEMELE,**

Société Civile au capital de 100 000 XPF, dont le siège social est situé au 38, rue Papin, Ducos, BP 12502, 98802 NOUMEA CEDEX, immatriculée sous le numéro 853 762 RCS NOUMEA et représentée aux présentes par l'un de ses gérants en exercice, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il le déclare, **Monsieur Hervé LEROUX,**

**ci-après dénommée le "Bailleur"**

### ET

- **La société EURL AUTO SOSO**

Société A Responsabilité Limitée au capital de 100 000 XPF, dont le siège social est nouvellement situé au 21 rue du Saint Antoine, Lot 11, Numbo, 98800 NOUMEA immatriculée sous le numéro 1 184 316 RCS NOUMEA et représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Sofian LEBRUN,

**ci-après dénommée le "Preneur"**

### APRES AVOIR ETE RAPPELE :

- Que le bailleur déclare être propriétaire du bien immobilier faisant l'objet des présentes pour l'avoir acquis auprès des conjoints ARDIMANNI par acte authentique en date à Nouméa du 16 octobre 2020.
- Que les parties décident que la présente location sera, d'un commun accord, soumise aux dispositions applicables aux baux commerciaux.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail, aux conditions ci-après, au preneur qui accepte, un bien immobilier, à usage commercial dont la désignation suit :

### DÉSIGNATION

La location, objet des présentes, est située :

**40 rue Papin, Ducos  
98800 NOUMEA**

L'objet de la location, consiste en une parcelle de terrain, identifiée au cadastre sous le numéro 696 Pie, d'une surface d'environ 30 ares ; les parties ayant, dès avant ce jour, identifié ladite parcelle sur un plan.

Le terrain loué n'est pas entièrement clôturé mais comporte une clôture sur l'arrière et une clôture avec portail en façade avant ; les deux côtés du terrain étant entourés de talus.

Le Bailleur déclare que l'eau et l'électricité sont sur la limite de la parcelle ; le Preneur pourra, s'il le souhaite, tirer les alimentations.

## **DISPOSITIONS COMMUNES**

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux donnés à bail les avoir vus et visités dès avant ce jour.

## **DURÉE - ENTRÉE EN JOUISSANCE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années** entières et consécutives, à compter du **1<sup>er</sup> février 2021**.

De convention expresse, le preneur pourra dénoncer le bail à l'expiration de chaque période triennale sous réserve de donner congé par acte d'huissier au moins six mois avant.

Le bailleur pourra dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, 145.21 et 145.24 du code de commerce.

En outre, conformément à l'article L.145.4 du code précité, le preneur personne physique ou le gérant majoritaire de SARL qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité pourra, après justification auprès du bailleur, donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu. Son congé pour être valable devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension.

## **ACTIVITÉS AUTORISÉES**

1/ Le preneur déclare qu'il utilisera l'ensemble du bien loué, objet du présent bail, pour les activités de **stockage de véhicules et épaves, entreposage, bureaux, achat et vente de véhicules d'occasion, démantèlement d'épaves et ferrailage, vente de ferraille, de pièces détachées, fournitures et accessoires d'occasion pour véhicules.**

Le Bailleur donne la possibilité au Preneur d'installer, sur la parcelle louée, un container ou toute autre construction démontable, afin d'y mettre son atelier et/ou son bureau.

4

S.C

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle des règles d'urbanisme applicables sur la zone de Ducos et déchargent le rédacteur de toute recherche à ce sujet.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

2/ Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais : le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

3/ Le preneur fait son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Le preneur devra toujours exercer son activité conformément aux dispositions prévues au règlement de copropriété et/ou cahier des charges s'il en existe.

## **CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE**

Ce bail est conclu sous les conditions, charges et clauses ordinaires en pareille matière et, en outre, sous celles indiquées ci-après que le preneur s'engage, dès à présent, à respecter.

Le preneur s'engage :

1/ À prendre les lieux objet du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et qu'il connaît pour les avoir visités et les occuper déjà.

2/ À exercer son activité professionnelle en prenant toutes précautions nécessaires afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'ensemble immobilier et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même ni par son personnel.

3/ À se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.

4/ À se soumettre, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard ainsi qu'il a été indiqué.

5/ À n'exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations, de gaz, d'eau, ou d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur; le bailleur s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption.

6/ En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes.

## **TRAVAUX - AMÉNAGEMENTS**

1/ Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail dans cet état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien, étant précisé que les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil et par la jurisprudence, sont seules à la charge du bailleur, le preneur devant assumer à ses frais les travaux de gros entretien, d'entretien et les charges locatives.

2/ Toute réparation entraînant changement de distribution, démolition, percement de murs ou de voûtes, construction ou addition devra être soumise à l'autorisation expresse du bailleur auquel seront remis, au préalable, les documents techniques nécessaires.

3/ En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du bailleur, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur. Toutefois, le bailleur ne pourra demander le rétablissement des lieux en leur état pour les travaux qu'il aura autorisés.

4/ Le preneur souffrira sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter ou qui seraient décidés par la copropriété, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. Le bailleur, de son côté, s'engage à faire diligence pour réduire les conséquences gênantes de ces travaux. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.

## **ENTRETIEN - REPARATIONS**

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement, s'il y a lieu, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareils de climatisation, volets roulants, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera

nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux, ainsi que la maintenance, l'entretien, la réparation et le changement de la climatisation individuelle.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Le preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il avisera le bailleur immédiatement de toutes dépréciations, dégradations ou détériorations qui se seraient produites dans les lieux loués et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs. En cas d'inobservation de ce devoir d'information, le preneur supportera le coût de tous les travaux y compris les grosses réparations occasionnées.

## **VISITE ET SURVEILLANCE**

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

## **RESPONSABILITÉ - RECOURS**

1/ Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera

convenable, sans recours contre le bailleur ; ce dernier n'est pas responsable des marchandises ou matériels détériorés quelle qu'en soit la cause.

2/ Le preneur fera également son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, sans recours contre le bailleur, ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et pourra se garantir contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques.

## **CESSION**

### 1/ Droit de cession

Le preneur pourra céder son droit au présent bail et en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité.

Dans tous les autres cas, le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le bailleur qui en déterminera les conditions.

Toute autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

### 2/ Forme de la cession

La cession au successeur dans l'activité sera établie par acte sous seing privé ou acte notarié ; signification aux frais du cédant ou du cessionnaire, dans les termes de l'article 1690 du code civil sera faite au bailleur sous peine de nullité de la cession. Si la cession est constatée par acte authentique, une copie exécutoire sera remise sans frais au bailleur.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit. Les parties devront se régler entre elles le dépôt de garantie prévu ci-après qui restera entre les mains du bailleur.

Toute cession consentie au mépris des présentes clauses entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers.

## **SOUS-LOCATION**

Toute sous-location totale ou partielle des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du Bailleur. Il en est de même de toute mise à disposition, domiciliation, même gracieuse ou temporaire.

## **LOCATION-GÉRANCE**

Le preneur est tenu d'exploiter personnellement le fonds, toute mise en gérance libre est interdite, sauf autorisation expresse du Bailleur.

## CHARGES

Le preneur paiera soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement de sa quote-part des frais d'entretien et des charges de l'immeuble, s'il y a lieu.

Il réglera directement toutes les dépenses de fournitures, de services et de fluides individuels ainsi que les abonnements aux contrats d'entretien s'y rapportant, étant précisé qu'à ce jour, il n'est pas raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **CENT CINQUANTE MILLE FRANCS** (150 000 XPF) charges non comprises.

### Modalités de règlements

Le loyer est payable mensuellement et d'avance de préférence par virement automatique, avant le dix (10) de chaque mois, sur un compte ouvert au nom du bailleur.

### Révision du loyer

Le loyer annuel sera réajusté de plein droit chaque année, à la date anniversaire des présentes, en plus ou en moins et sans aucune formalité, demande ni mise en demeure, en fonction de la variation de l'indice BT 21 du coût de la construction publié par l'ISEE.

La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

L'indice de base est celui du mois de **novembre 2020** soit **103.21** (l'indice servant pour le calcul de la variation est le dernier indice publié à la date de prise d'effet de l'indexation).

Dans le cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué pour quelque cause que ce soit, il sera fait application, à compter de cette date, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors applicables et publiés par l'ISEE ou tout organisme de substitution.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal d'Instance de Nouméa.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés, en partie égale, par le bailleur, d'une part, et par le preneur, d'autre part.

Le bailleur déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le preneur.



## **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut de paiement de TROIS (3) mois de loyer en retard, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal d'instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, l'éventuel dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du preneur et de la résiliation.

## **RESTITUTION DES LOCAUX**

1/ En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

2/ Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Au cas où le preneur ne serait pas présent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

3/ Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le bailleur, donner son accord pour lesdits devis. Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur. Le preneur, pendant la

durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 1/300 du montant du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris.



### DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail est conclu sans dépôt de garantie.

### FRAIS

Le preneur supportera tous les frais et honoraires afférents aux présentes et de leurs suites, il paiera notamment tous les frais d'enregistrement de l'acte afin de lui conférer date certaine. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Fait à Nouméa,  
Le 11 février 2021,  
En quatre exemplaires originaux.

|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Monsieur Hervé LEROUX</b><br/><i>Représentant la société SEMELE SCI</i><br/><i>(lu et approuvé)</i></p> <p><i>lu et approuvé</i></p>  | <p><b>Monsieur Sofian LEBRUN</b><br/><i>Gérant de la société EURL AUTO SOSO</i><br/><i>(lu et approuvé)</i></p> <p><i>lu et approuvé</i></p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|