

PJ3 – Justificatif de maîtrise foncière

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

■ LA SOCIETE SOULA Fils, Siret N° 02407556600018 – APE 2512 Z, représentait par son gérant Mr AHAMADI Soula, né le 31/12/1972 à OUANGANI.

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

D'une part,

Et

■ La SOCIETE CAZA PIECES AUTOS immatriculée au RCS sous le numéro SIRET 87934771400013 ayant son siège social au 7 rue faf 97615 pamandzi
Représentée par Monsieur boina moos , agissant en tant que gérant de la société
Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

D'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Exposé

En vue de l'installation d'un CENTRE VHU et CENTRE AUTO /BUREAU /MAGASIN ET STOCKAGE /ATELIER a décidé de prendre en location un terrain nu, situé longoni, à la vallée 3, tiré de titre 1548 Section AP77.

Aussi, les deux parties se sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION

Article 1^{er} :

La société SOULA FILS , donne à bail à, la société CAZA PIECES AUTOS, un terrain désigné ci-après :

DESIGNATION

Article 2 :

Le terrain en location, d'une superficie d'environ 11197 m2, village de LONGONI COMMUNE DE KOUNGOU référence cadastrale AP77.
Tiré de l'acte N° 2017-dafp-ap77

DUREE

Article 3 :

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives, lesquelles commenceront à courir à compter 1^{er} février 2021, renouvelable par tacite reconduction, avec faculté pour chacune des parties, si elle le désire, de faire cesser la location à la fin de chacune des périodes et ce, à

condition de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance avant l'expiration de la période en cours.

DESTINATION

Article 4 :

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement,
Le terrain, objet du présent bail et destiné à usage de « centre auto » pour véhicules en réparation.
Locataire peut sous-louer une partie de la parcelle.
Le locataire peut aménager, construire, et apporter aux lieux loués des modifications.
Tous les changements, aménagements, amélioration, embellissements effectués pendant la durée du bail aux frais du locataire resteront à la fin du bail au locataire.
La Parcelle est équipée d'eau et de l'électricité.

ETAT DE LIVRAISON

Article 5 :

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux.
Par ailleurs, le bailleur procédera, à rendre disponible la totalité de la parcelle.

ENTRETIEN

Article 6 :

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel.
Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme dit précédemment, soit par dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des visiteurs, dans les lieux loués.

REPARATION ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Article 7 :

Le preneur souffrira, quelques gênes qu'elles lui causent, les réparations, reconstruction, surélévation et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'soient l'importance et la durée et, par dérogation de l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.
Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater 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, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.
Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc...dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

TRANSFORMATIONS PAR LE PRENEUR

Article 8 :

Le preneur devra restituer les lieux dans l'état dans lequel ils lui ont été délivrés et devra procéder, avant remise de l'immeuble au bailleur, à toutes les réparations nécessitées par les aménagements qu'il aura réalisés.

ASSURANCE

Article 9 :

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et tiers. 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 ou autres locataires ou copropriétaires.

IMPÔTS ET TAXES

Article 10 :

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

Article 11 :

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 et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse ni inquiéter ni rechercher.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété de l'immeuble, le preneur devra s'y conformer comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Article 12 :

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou les appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

VISITE DES LIEUX

Article 13 :

Le preneur devra laisser le bailleur, pénétrer dans les lieux loués pour visiter. Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9h à 11h ou de 14h à 17h 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 le cas échéant que l'immeuble est à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente de l'immeuble.

GARDIENNAGE

Article 14 :

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournement dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

RESTITUTION DES LIEUX

Article 15 :

A l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur d'entreprendre les démarches administratives qui s'imposent. Il devra rendre les clés le jour du déménagement, même si ce dernier a eu lieu avant l'expiration du terme en cours.

LOYERS

Article 16 :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **1500 euros (Mille cinq cent euros)** premier de chaque mois à compter de la date du démarrage de l'activité.

Les paiements devront être effectués soit par virement bancaire, soit par chèque sur le compte BFCOI suivant :

DROIT DE BAIL ET TAXE ADDITIONNELLE

Article 17 :

Le droit de bail et, si l'immeuble est assujetti, la taxe additionnelle au droit de bail seront réglés annuellement par le bailleur sur sa déclaration et lui seront payés par le preneur en même temps que le loyer et les charges.

CLAUSE SUSPENSIVE

Article 18 :

Le présent contrat est valablement conclu sous la condition suspensive que le locataire dispose de toutes les autorisations requises pour l'exercice de son activité professionnelle.

Article 19 : Le jour de la signature, on fera une avance de 1500 € par chèque au bailleur pour permettre au bailleur de nous laisser le temps de démarrer l'activité et nous nous engagerons à faire les paiements des loyers régulièrement au démarrage de notre activité.

Fait à Mamoudzou le 15 Mars 2019

SOULA FISMA
Soudures - Maçonnerie
MR SOULA AHAMADI
Quartier Cavani 97670 OUANGANI
N° 06 39 84 11 76
Siret: 024 075 966 00018 - Ape: 2512Z

CAZA PIECES AUTOS
Rue Mrowahandra - Mtsapéré
97600 Mamoudzou
Phone: 0639 59 03 38
Mail: mboina@caza-pieces.yt
Siret : 879 347 714 000 13
Agrément N° PR9760003D

Département :
Mayotte

Commune :
KOUNGOU

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 15/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

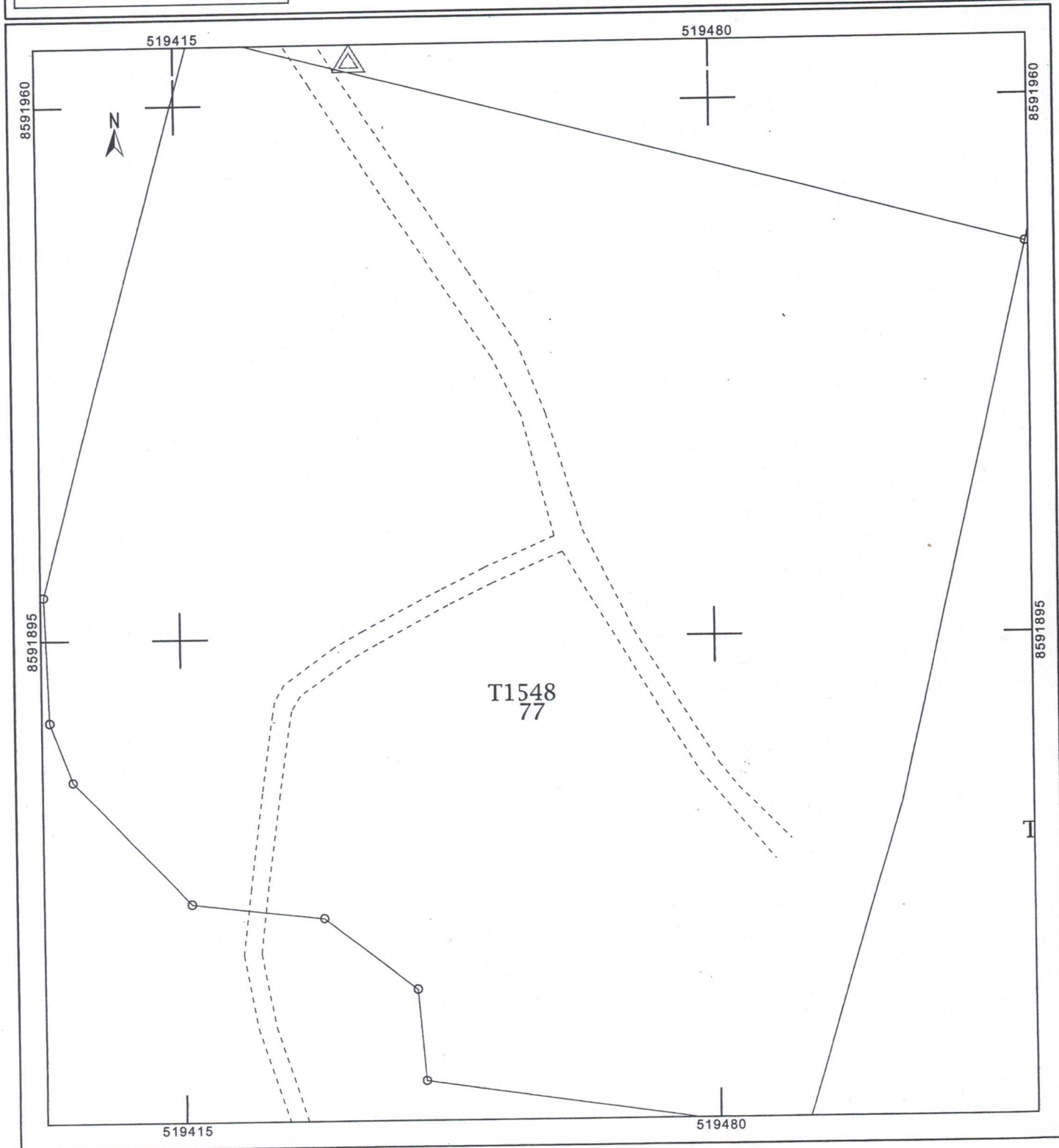
Coordonnées en projection : RGM04
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
MAMOUDZOU
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
DIRECTION REGIONALE DES
FINANCES 97600
97600 MAYOTTE
tél. 0269618142 -fax
cdif.mamoudzou@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
MAMOUDZOU
BOULEVARD HALIDI SELEMANI
cdif.mamoudzou@dgfip.finances.gouv.fr



Références de la parcelle 000 AP 77

Références cadastrales de la parcelle

Contenance cadastrale

Contenance PCI

Code arpentage

Adresse

Adresse

000 AP 77

11 197 mètres carrés

11 197 mètres carrés

A

KANGANI

97600 KOUNGOU

VILLAGE DE KOUNGOU

97600 KOUNGOU

Propriétaires de la parcelle 000 AP 77

Nom

Prénom

Date de naissance

Nom

Prénom

Date de naissance

**CONSEIL DEPARTEMENTAL DE
MAYOTTE**

SOULA FILS

Département :
Mayotte

Commune :
KOUNGOU

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 15/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGM04
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
MAMOUDZOU
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
DIRECTION REGIONALE DES
FINANCES 97600
97600 MAYOTTE
tél. 0269618142 -fax
cdif.mamoudzou@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
MAMOUDZOU
BOULEVARD HALIDI SELEMANI
cdif.mamoudzou@dgfip.finances.gouv.fr

