

BAIL COMMERCIAL

Version adressée au bailleur le 3 mars 2026 — projet

ENTRE LES SOUSSIGNÉS — LE BAILLEUR

SCI LES TANNERIES, société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est 12 rue des Tanneurs, 67000 Strasbourg, immatriculée sous le numéro 000 000 000 00000

ET — LE PRENEUR

SARL ATELIER MERIDIEN, société à responsabilité limitée au capital de 20 000 €, dont le siège est 12 rue des Tanneurs, 67000 Strasbourg, immatriculée sous le numéro 000 000 000 00000

Article 1 — Désignation des locaux

Le Bailleur donne à bail au Preneur un local à usage d'atelier et de bureaux situé 12 rue des Tanneurs à Strasbourg (67000), d'une superficie de trois cent quarante (340) mètres carrés, comprenant un atelier en rez-de-chaussée, deux bureaux à l'étage, un sanitaire et une aire de stationnement de quatre places. Les locaux sont pris dans l'état où ils se trouvent, le Preneur déclarant les avoir visités.

Article 2 — Destination des lieux

Les locaux sont destinés à l'exercice de l'activité d'agencement et de fabrication de mobilier sur mesure, à l'exclusion de toute autre activité. Tout changement de destination devra faire l'objet d'un accord écrit et préalable du Bailleur.

Article 3 — Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er avril 2026, pour se terminer le 31 mars 2035. Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Article 4 — Loyer

Le loyer annuel est fixé à seize mille huit cents euros (16 800 €) hors taxes et hors charges, payable mensuellement à terme échu, soit mille quatre cents euros (1 400 €) par mois, au plus tard le 5 de chaque mois.

Article 5 — Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui du quatrième trimestre 2025. En aucun cas la révision annuelle ne pourra excéder trois pour cent (3 %).

Article 6 — Charges, impôts et taxes

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges de copropriété, de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Un décompte annuel détaillé sera adressé au Preneur dans un délai de trente jours suivant la clôture de l'exercice.

Article 7 — Dépôt de garantie

À la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à deux (2) mois de loyer hors taxes, soit deux mille huit cents euros (2 800 €). Ce dépôt sera restitué dans les deux mois suivant la restitution des clés, déduction faite des sommes éventuellement dues.

Article 8 — Travaux et améliorations

Le Preneur pourra réaliser à ses frais tous travaux d'aménagement intérieur ne portant pas atteinte à la structure de l'immeuble, après information écrite du Bailleur. Les travaux touchant au gros œuvre nécessiteront l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Article 9 — Entretien et réparations

Le Preneur prend à sa charge l'entretien courant et les réparations locatives. Les réparations mentionnées à l'article 606 du code civil demeurent à la charge du Bailleur, de même que les travaux de mise en conformité imposés par l'administration.

Article 10 — Assurances

Le Preneur souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle ainsi que les risques locatifs, et en justifiera au Bailleur chaque année. Le Bailleur assurera l'immeuble pour sa valeur de reconstruction.

Article 11 — État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties lors de la remise des clés et lors de la restitution des locaux. À défaut d'état des lieux, le Preneur est présumé avoir reçu les locaux en bon état.

Article 12 — Cession et sous-location

Le Preneur pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Toute autre cession, ainsi que toute sous-location totale ou partielle, est soumise à l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Article 13 — Résiliation

Le Preneur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de six (6) mois. Le Bailleur pourra donner congé dans les conditions prévues par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Article 14 — Clause résolutoire

À défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Article 15 — Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs. Tout litige relèvera de la compétence du tribunal judiciaire de Strasbourg.

Le bailleur

Le preneur