



Acte

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1°/ - [Redacted text describing the first party]

Ci-après dénommée le « *Bailleur* »
D'UNE PART

ET

2°/ - La société [Redacted text describing the second party]

Ci-après dénommée le « *Preneur* »
D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

BAIL A LOYER

Le Bailleur donne par les présentes à bail pour la durée ci-après indiquée, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce, au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

I - DESIGNATION

Un immeuble sis à VENDAYS MONTALIVET, 2 rue de la Brède, en cours de changement de dénomination en « Place de la Taoulade », composé d'un local à usage commercial comprenant une salle de restauration, une cuisine, un local de plonge, un cellier, un wc, un patio.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent et comportent ensemble toutes aisances, dépendances et droits y attachés, le tout sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait une plus ample désignation à

2

la demande du Preneur qui déclare les connaître parfaitement pour les avoir visités dès avant la signature des présentes et les trouver conformes à leur destination prévue au présent bail.

Il est en outre précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer ci-après stipulé, les parties soussignées se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent au jour des présentes. Seule la consistance des lieux est contractuelle à l'exclusion des éléments descriptifs de l'ensemble immobilier.

Le local objet du présent bail sera ci-après indifféremment désigné sous l'expression le local ou les locaux loués.

II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE

Propriété

L'immeuble dont s'agit appartient au Bailleur pour l'avoir acquis de ~~la société DEB~~
~~MONTEHERVE~~ en vertu d'un acte reçu par Maître ~~le 12 mars 2018.~~
~~SLIP MRP (23) L 12 mars 2018.~~

Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué est grevé d'une servitude de passage de canalisation souterraine des eaux usées. Le Preneur devra l'entretenir à ses frais exclusifs, étant précisé que le Bailleur déclare que ses canalisations ont été correctement entretenues jusqu'à la signature du présent bail.

Dispense de documents d'urbanisme

Le Preneur reconnaît que bien qu'averti par le rédacteur des présentes de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces. Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le Bailleur ou le rédacteur des présentes.

Protection de l'environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes, et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, autorisée ou simplement déclarée

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicables en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tout dommage causé à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail les biens loués exempts de substance dangereuse pour l'environnement, il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux et devra y procéder si besoin en était.

Le Bailleur déclare, en outre, qu'il n'existe pas de transformateur au pylône sur le site.

Information sur l'obligation générale d'élimination des déchets

Le Bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente. Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L514-20 et de l'article L125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Lutte contre le saturnisme

En application de l'article L.1334-7 du Code de la Santé Publique, le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L.1334-5 du même code est annexé à tout contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

4

Si ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté ministériel, il n'y a pas lieu de faire établir un constat à chaque nouvelle location. Le constat initial est joint à chaque contrat de location.

L'absence de ce constat est susceptible d'engager la responsabilité pénale du Bailleur.

La présente location n'est pas concernée par cette réglementation.

Amiante

Aux termes de l'article L 1334-12-1 du Code de la santé publique, les propriétaires, ou à défaut les exploitants, des immeubles bâtis y font rechercher la présence d'amiante ; en cas de présence d'amiante, ils font établir un diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés et mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition.

En application de l'article R 1334-14 du Code de la santé publique, les dispositions relatives à la protection contre les risques sanitaires liés à la présence d'amiante s'appliquent, sous peine de sanctions pénales, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques.

Les propriétaires font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante dans les conditions prévues aux articles R 1334-15 et suivants du Code de la santé publique et constitue un dossier technique amiante prévu par l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

Le permis de construire du bâtiment ayant été délivré le 7 août 2015, le Bailleur n'est pas concerné par cette réglementation.

Lutte contre les termites et les mérules

Aux termes des articles L 126-4 et L 126-5 du Code de la construction et de l'habitation l'occupant d'un immeuble contaminé ou, à titre subsidiaire, le propriétaire, a l'obligation de déclarer la présence de termites ou de mérules au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble. Le Preneur s'engage à observer cette obligation.

Le Bailleur déclare quant à lui n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le rédacteur des présentes informe en outre ce dernier que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires (Art. L126-6 du Code de la construction et de l'habitation).

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant du 3 mai 2022. En vertu de l'article D.126-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est valable 10 ans.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est précisé qu'en application de l'article L126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative.

Prévention des risques naturels et technologiques et pollution

En application de l'article L125-7 du Code de l'Environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du même code fait l'objet d'un contrat de location, le bailleur est tenu d'en informer par écrit le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application dudit article.

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement le locataire d'un bien immobilier situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, une zone de sismicité ou une zone à potentiel radon, est informé par le bailleur de l'existence de ces risques.

Cette information prend la forme d'un état des risques qui demeure annexé au présent bail.

Suivant arrêté préfectoral du 23 juillet 2019 (Gironde) portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde, il a été mentionné les communes où s'applique l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du Code de l'environnement.

La commune de Vendays Montalivet figure parmi les communes concernées par cet arrêté.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2002 relatif à l'obligation d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la Commune de Vendays Montalivet dans le cadre de la réglementation prévue au I et II de l'article L125-5 du Code de l'environnement. Ce document est annexé aux présentes.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- - aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- - améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

6

- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune de Vendays Montalivet se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etablissement Recevant du Public

En application des articles R143-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les Etablissements Recevant du Public (ERP) sont tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un Etablissement Recevant du Public.

- **Accessibilité Handicapés**

Les locaux loués sont destinés à être un Etablissement Recevant du Public (ERP).

Depuis le 1^{er} janvier 2015, en application de l'article L164-1 du Code de la construction et de l'habitation, les installations ouvertes au public existantes et les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant sont rendus accessibles, dans les parties ouvertes au public, selon des conditions particulières à leur type et leur catégorie et un registre public d'accessibilité y est tenu.

Le Bailleur déclare :

- que le précédent propriétaire avait obtenu l'attestation d'accessibilité visée à l'article R 165-3 du Code de la construction et de l'habitation. Le Preneur déclare en prendre acte et faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, des mises en conformité avec les prescriptions d'accessibilité qui seraient exigées au cours du présent bail.

- **Règles de sécurité applicables**

En application de l'article R143-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les exploitants des établissements recevant du public sont tenus au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, de leur mode de construction, du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie.

Les articles R143-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation fixent les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques des locaux loués, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les Etablissements Recevant du Public sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux, règles de sécurité...) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés, sauf pour la cinquième catégorie. Le classement est validé par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité à partir des informations transmises par l'exploitant dans le dossier de sécurité déposé en mairie. Les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parkings non couverts) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des Etablissements Recevant du Public sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Assurer une protection suffisante du public et permettre une bonne évacuation des locaux.
- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L 145-40-2 alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Légionellose

En application de l'article L1321-4 du Code de la Santé Publique :

« I. - Toute personne publique ou privée responsable d'une production ou d'une distribution d'eau au public, en vue de l'alimentation humaine sous quelque forme que ce soit, qu'il s'agisse de réseaux publics ou de réseaux intérieurs, ainsi que toute personne privée responsable d'une distribution privée autorisée en application de l'article L. 1321-7 est tenue de :

- 1° Surveiller la qualité de l'eau qui fait l'objet de cette production ou de cette distribution ;*
- 2° Se soumettre au contrôle sanitaire ;*
- 3° Prendre toutes mesures correctives nécessaires en vue d'assurer la qualité de l'eau, et en informer les consommateurs en cas de risque sanitaire ;*
- 4° N'employer que des produits et procédés de traitement de l'eau, de nettoyage et de désinfection des installations qui ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité de l'eau distribuée ;*
- 5° Respecter les règles de conception et d'hygiène applicables aux installations de production et de distribution ;*
- 6° Se soumettre aux règles de restriction ou d'interruption, en cas de risque sanitaire, et assurer l'information et les conseils aux consommateurs dans des délais proportionnés au risque sanitaire.*

Dans ce cadre, le Preneur s'engage à respecter les dispositions de tout arrêté ou circulaire relatifs à la surveillance et la prévention de la légionellose.

III - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 20 mai 2022 pour se terminer le 19 mai 2031.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 dudit code, et le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation l'immeuble par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du Preneur.

IV - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux loués devront servir exclusivement au Preneur à l'exploitation de son activité de restaurant, bar, brasserie.

Les lieux loués ne pouvant servir même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce, le Preneur, dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au Bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales, administratives outre autre relatives aux activités qu'il exercera dans les locaux objet du présent bail.

V - CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti 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 sous peine de tous dépens et dommages intérêts et, éventuellement, de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Délivrance des locaux

Le Preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date d'effet du bail sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Par dérogation expresse à l'article 1720 du Code civil prévoyant l'obligation pour le Bailleur de délivrer les locaux loués en bon état de réparations de toute espèce et de l'article 1721 du même code imposant au Bailleur de le garantir tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune remise en état, réparations ou remplacements d'éléments structurels

des locaux tels qu'ils existent à ce jour, travaux de quelque nature que ce soit ou mises en conformité avec les lois et règlements.

A ce titre, le Preneur supportera les travaux nécessaires à leur mise en conformité et devra s'assurer du respect des diverses prescriptions imposées par l'administration pour cause d'hygiène, de sécurité ou de salubrité, en vigueur à la date d'effet du bail.

En conséquence, il ne pourra être intenté par le Preneur aucune action fondée sur le non-respect de ces articles par le Bailleur, tant lors de la prise d'effet du bail qu'au cours de son exécution.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des divers travaux et aménagements intérieurs nécessaires à l'adaptation des locaux pour pouvoir exercer son activité et accepte de les prendre personnellement en charge, par dérogation auxdits articles, dans le respect des prescriptions et réglementations applicables en matière d'urbanisme, de sécurité, d'hygiène et d'environnement.

Etat des lieux

Un état des lieux établi par Huissier ce jour sera remis à chaque partie par l'Huissier. Les frais de cet état des lieux sont partagés entre les parties.

Lors de la restitution des locaux loués un état des lieux sera établi selon les modalités prévues ci-après à l'article « Visite des lieux – Restitution ».

A défaut d'établissement à l'amiable d'un état des lieux contradictoire lors de l'entrée et de la sortie des locaux, celui-ci sera réalisé par un Huissier de Justice, et le coût sera partagé par moitié par le Bailleur et le locataire.

En cas de cession du droit au présent bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des locaux loués, contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera joint au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, 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.

Charges – Impôts et taxes

o Impôts

Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur remboursera au Bailleur si elles sont instituées :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe d'écoulement à l'égout,
- la taxe de balayage,

ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge du Preneur, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit.

Au surplus, le Preneur supportera les taxes redevances contributions et impositions actuelles ou futures liées à l'usage des locaux loués ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

quand bien même le redevable légal serait le Bailleur et notamment le Preneur supportera la charge de la taxe foncière et des taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

o Charges

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

o Inventaire

Le Preneur s'acquittera des catégories de charges, impôts, taxes et redevances dont la liste précise et exhaustive figure à l'inventaire ci-annexé.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel dans les conditions fixées à l'article L145-40-2 du Code de commerce, communiqué au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi, et le Bailleur, informera le Preneur, s'il est concerné, de toutes charges, impôts taxes et redevances nouveaux.

Le montant des charges, impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au Preneur correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués si elles existent. En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier cette répartition des charges entre occupants de l'immeuble.

Garnissement

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel et de mobilier, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Entretien – Réparations

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les locaux loués, leurs abords immédiats et leurs équipements constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien visées à l'article 1754 du Code civil, les maintenir en parfait état pendant toute la durée du bail et ses renouvellements ou prorogations éventuels et les rendre également en parfait état à l'expiration du bail quelles que soient la date et la cause de celle-ci. Les réparations locatives et les réparations d'entretien doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent des lieux loués en bon état.

Le Bailleur s'oblige, de son côté, à exécuter et à prendre à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil (étanchéité des couvertures et solidité des poutres et des murs extérieurs), et les dépenses relatives aux travaux relevant de ces grosses réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre le bien loué ou l'immeuble en conformité avec la réglementation. Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass 3e civ. 13/07/2005 n° 04-13.764), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 du Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Le Bailleur déclare avoir procédé à aux réparations nécessaires (notamment réparation d'une baie-vitrée et d'une fuite présente dans les WC) et à l'entretien régulier des locaux, installations et équipements qui les garnissent (notamment l'entretien régulier de la climatisation, l'entretien de la grille d'accès) de sorte qu'ils soient en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de réparations et de conformité au jour de l'entrée dans les lieux du preneur. Dans l'hypothèse où au jour de l'état des lieux, des manquements seraient constatés, le Bailleur s'engage à réaliser à ses frais les travaux de mise en conformité, de remplacement ou de réfection, et ce dans les meilleurs délais.

Toutes les autres réparations, sans exception, seront faites, avec le consentement et sous l'autorité du Bailleur, par le Preneur même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure ; le Preneur en supportera intégralement la charge financière.

Ainsi le Preneur fera son affaire personnelle du maintien en parfait état de fonctionnement, de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, des installations propres aux locaux loués, le tout relativement aux portes, vitrages, sols, plomberies, canalisations, robinetterie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils et installations électriques ou sanitaires ou de chauffage, installations techniques et notamment de climatisation/rafraîchissement, RIA, sprinklage, marquises, peinture et, en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le Bailleur de l'existence dans les lieux loués des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Le remplacement des objets et équipements sera à la charge exclusive du Preneur et ce même s'il est rendu nécessaire par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, sauf si ce remplacement a la nature de grosses réparations.

Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradation résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail ou lors d'une cession, il rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement. Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Le Preneur aura entièrement à sa charge l'entretien complet, la réfection et le remplacement des glaces, vitres ou rideaux de fermeture, devantures, vitrines ou façades et des fermetures des locaux loués, le tout devant être maintenu constamment en parfait état.

Les frais de ravalement de l'immeuble, qui constituent en principe des travaux d'entretien, seront supportés par le Preneur. Toutefois ces travaux seraient exceptionnellement à la charge du seul Bailleur si, en raison de leur nature, ils constituaient de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également le coût éventuel des traitements préventifs ou curatifs de dératification et de destruction des nuisibles (parasites, insectes, rats, souris, etc.) dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier, etc.).

Canalisations tout à l'égout

Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits, canalisations et compteurs. L'entretien et le débouchage des canalisations d'évacuation des eaux usées seront à la charge du Preneur de même que l'ensemble des noues, chenaux, tuyaux de descente et collecteurs des eaux pluviales des lieux loués. Il devra veiller au bon fonctionnement de la fosse septique ou du tout-à-l'égout et veiller à ce qu'il n'y soit rien jeté qui soit de nature à nuire à leur fonctionnement.

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

Travaux effectués par le Preneur

Le Preneur ne pourra faire sans le consentement par écrit et préalable du Bailleur, aucun changement de distribution, aucuns travaux de constructions, démolitions, creusements, affouillements, agrandissements et percements de murs, cloisons ou planchers, ni aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros

œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité. Les travaux ainsi effectués par le Preneur le seront à ses frais et, si bon semble au Bailleur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte et d'un bureau d'étude choisi par le Bailleur et dont les honoraires et vacations seront payés par le Preneur.

Toutefois, les Parties se sont mises d'ores et déjà d'accord sur la possibilité pour le Preneur de faire des travaux dans le patio. Le preneur devra réaliser ces travaux en respectant les règles de l'art et obtenir l'accord préalable du Bailleur sur la nature de ces travaux. Le Bailleur pourra demander une modification des travaux mais ne pourra pas s'y opposer ni en demander une modification sans motif valable.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers. Il est précisé que les entreprises chargées de la réalisation des travaux devront également être approuvées préalablement et par écrit par le Bailleur.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de tous travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires (notamment celles relatives à l'hygiène, la santé, l'environnement et la sécurité notamment dans les ERP, celles figurant dans le Code du travail et touchant à la sécurité), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou susceptibles de le devenir et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Tous travaux, embellissements, aménagements, installations et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur dans les lieux loués, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnité. Le Bailleur se réserve toutefois la possibilité de demander la remise des lieux en leur état antérieur pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans autorisation.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration, d'un agencement ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du Bailleur de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans autorisation.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail » la fin des relations contractuelles entre les parties pour quelque cause que ce soit.

Autres Travaux

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations et tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de 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 excéderait vingt et un jours, sous réserve toutefois que le local reste accessible à la clientèle du Preneur pendant la durée des travaux.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui y aurait lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux d'entretien et de réfection de façade, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées.

Dépôt pour travaux

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 serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc..., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'à compter du jour où le Preneur cessera d'occuper personnellement lesdits lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit.

L'accession du Bailleur quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au Preneur, égale au choix du Bailleur, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 alinéa 3 du Code civil.

Le Bailleur se réserve le droit de demander, tant au cours du bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le Preneur sans son autorisation ; le non-exercice par le Bailleur de la faculté par lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le Preneur, le Bailleur gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions en fin de jouissance et aux frais du Preneur.

Travaux de mise en conformité

Sauf s'ils ont la nature de grosses réparations, le Preneur supportera la charge de tous travaux quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des dispositions légales et prescriptions ou injonctions de l'autorité administrative en matière de conformité générale de l'immeuble loué ou de normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux présentement donnés à bail que des activités commerciales qui y sont exercées.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ce cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur en application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Le Preneur supportera seul les conséquences d'une infraction résultant de l'inexécution de tels travaux.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique qui s'imposeront en application des dispositifs législatifs et réglementaires en vigueur ou à venir, ainsi que, de manière générale, tous les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité aux normes devenues applicables en matière de performance énergétique, de gestion de déchets ou de développement durable, seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, à l'exception des travaux qui relèveraient de l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur ne sera tenu d'aucune obligation quelconque concernant d'éventuelles mises en conformité avec les lois et règlements, réparations, entretiens, remplacements d'éléments structurels des locaux loués tels qu'ils existent à ce jour, même si cette obligation devait être rattachée à l'obligation de délivrance de locaux permettant de servir à l'usage prévu au bail et ce, de convention expresse entre les parties qui entendent par les présentes déroger à l'article 1719 du Code civil.

Les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, y compris celles touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code Civil, et qui seraient exclusivement liées aux activités du Preneur, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, demeureront à la charge exclusive du Preneur.

Equipements

Le Preneur veillera à l'entretien et la mise aux normes de tout matériel de climatisation, de confort ou tout appareil domestique conformément à la législation spécifique européenne ou nationale en matière d'environnement.

Le Preneur sera considéré comme détenteur de ses déchets relativement à ces biens d'équipement et en assurera notamment la gestion et l'élimination de ses déchets, le contrôle de la pollution au niveau de l'eau et de l'air et d'une manière générale, il sera responsable du suivi et du contrôle périodique de tout appareil de climatisation.

Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, chaleurs et trépidations et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, fournisseurs ou clients.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, et le cas échéant aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de Z.I. et Z.A., ou lotissement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement ou à l'utilisation des locaux loués ou encore à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les

lieux loués. Il restera garant vis à vis du Bailleur de toute action en dommages -intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous actes engendrés par son silence ou son retard, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devant toujours être intégralement respectées et sauvegardées.

Il devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

Il respectera les charges tolérées par la résistance des planchers.

Il s'interdit d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.

Il ne pourra faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Enseigne

Le Preneur disposera de la faculté d'installer l'enseigne de son commerce à l'endroit des lieux loués et ce sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires et de la conformité aux règles d'urbanisme en vigueur.

Toute installation d'enseigne, comme d'ailleurs de tout élément extérieur à l'immeuble dont dépendent les lieux loués, sera réalisée aux frais, risques et périls du Preneur qui devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité et le parfait entretien de ces installations.

Au départ du Preneur, pour quelque raison que ce soit, ce dernier devra déposer toute installation extérieure, à ses frais et ce dans un délai de trois jours à compter de la date de son départ.

Il sera seul responsable des dommages occasionnés par ladite enseigne et devra s'assurer à ce titre.

Destruction

Si pendant la durée du bail, les locaux loués sont détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeutes, cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité de la part du Bailleur, sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du Preneur si la destruction lui était imputable. Il en sera de même en cas d'impossibilité d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination essentielle.

Si les locaux ne sont détruits qu'en partie, le Preneur pourra demander soit une diminution du loyer en fonction des surfaces détruites, soit la résiliation même du bail.

Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

En cas de reconstruction de l'immeuble et/ou du local loué et pour le cas où le Preneur n'aurait pas demandé la résiliation du bail, ce dernier renonce à réclamer une quelconque indemnité au Bailleur que ce soit au titre des travaux réalisés ou de l'indisponibilité du local loué autre que la réduction du loyer corrélative calculée au prorata des surfaces indisponibles ; corrélativement, le Bailleur s'oblige à faire toutes diligences pour aboutir dans les meilleurs délais à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés selon les normes de constructibilité et plus généralement les règles d'urbanisme applicables.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient inférieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, toutes les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du bail, le Preneur bénéficiant d'une réduction de loyer au prorata des surfaces détruites et inutilisables.

A défaut d'accord entre les parties le calcul de la réduction ou de l'augmentation de loyer sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés pour moitié par le Bailleur et pour moitié par le Preneur ; il en sera de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

Cession

Le Preneur ne pourra, dans aucun cas, et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, mais en totalité seulement.

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

Le Bailleur devra en outre être préalablement informé et dûment appelé à la signature de l'acte de cession, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception qui devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue, indiquant les nom ou dénomination et adresse ou siège social de l'acquéreur ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession, et s'accompagnant d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se présente pas à la signature, il sera passé outre.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives et emportera solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs successifs, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux loués et auraient eux-mêmes cédé leurs droits.

Mention de cette responsabilité solidaire et conjointe devra être faite dans l'acte de cession ou d'apport. Le Preneur s'engage à faire prendre par le cessionnaire un engagement solidaire envers le Bailleur.

Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession dans la limite d'une durée de trois ans à compter de la cession.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Par dérogation expresse aux dispositions de L.145-16-1 du Code de commerce, le Preneur dispense dès à présent le Bailleur d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport sera remis gratuitement au Bailleur dans le mois de la signature.

En outre, la cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui résultant des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement au Bailleur.

Les présentes dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, tel que l'apport du droit au présent bail à toute société, nouvelle ou préexistante.

En cas de fusion ou scission, en cas de transmission universelle du patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie telle que prévue au présent paragraphe, ne pouvait plus être assurée dans les termes des présentes, le tribunal saisi par l'une ou l'autre des Parties, pourra y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur sous peine de résiliation du bail.

Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties, les lieux loués forment un tout indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

Si ce dernier donne son autorisation, il devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

A cette fin, une convocation lui sera adressée, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, qui devra être reçue par lui huit jours au moins avant la date prévue. Cette convocation qui indiquera les nom ou dénomination et adresse ou siège social du sous-locataire ainsi que les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, il sera passé outre.

Un exemplaire original de l'acte de sous-location devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui.

Dans tous les cas, le Preneur demeurera garant solidaire avec tous sous-locataires, pour le paiement du loyer et des charges et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les sous-locataires successifs, occupant ou non les lieux, pendant la durée du bail restant à courir.

Assurances

Le Preneur souscrira, tant pour son compte que pour celui du Bailleur, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables et représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant le bâtiment, les aménagements et installations assimilables aux objets ou meubles devenant immeubles par destination ou usage, le mobilier et les biens meubles, les marchandises, le matériel et, en général, tous les biens lui appartenant garnissant les locaux loués, à ses frais, ainsi que tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme, catastrophes naturelles,
- vol, bris de glace, bris de machines,
- le recours des voisins et des tiers,

et plus généralement contre tous autres risques qu'il jugera nécessaire de garantir, cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Le Bailleur mandate le Preneur qui accepte, dans les termes de l'article 1984 du Code civil, pour procéder à la signature de ces polices.

De même, le Preneur souscrira, tant pour son compte que pour celui du Bailleur, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables et représentées en France, un contrat d'assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires (i) des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs causés aux tiers et (ii) de la responsabilité civile propriétaire non occupant du Bailleur.

Les polices seront souscrites par le Preneur agissant tant pour son compte que pour le compte du Bailleur ; elles comporteront une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

En outre, le Preneur souscrira une assurance couvrant la responsabilité civile pouvant lui incomber à raison de la pollution accidentelle générée du fait de son activité.

Les primes annuelles seront acquittées par le Preneur qui s'y oblige et devra en justifier à première demande du Bailleur, et ceci bien que ces polices soient nécessairement souscrites aussi bien pour son compte que pour le compte du Bailleur.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'effet du bail ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective de celui-ci dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les lieux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur justifie ce jour au Bailleur de la souscription desdites assurances et devra adresser chaque année les justificatifs de ses quittances.

Ces dispositions entraîneront l'obligation, pour le Preneur :

- de faire ressortir clairement dans les polices la qualité reconnue par lui au Bailleur de bénéficiaire direct et à part entière des indemnités relatives au contenant immobilier.
- de communiquer aux compagnies intéressées, afin qu'elles n'en ignorent, une copie des stipulations du présent bail.

Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux et de leur utilisation incombe au Preneur.

En cas de nécessité, le Preneur prendra à sa charge le sprinklage du local et en assurera l'entretien et le bon fonctionnement.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux, lorsque ceux-ci répondent à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ou des Etablissements classés, le Preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant aux réglementations en vigueur. Il s'engage en outre à respecter scrupuleusement toutes obligations qui pourraient résulter des instructions du Bailleur, de son administrateur de biens ou de leurs représentants.

Le Preneur, tant pour son compte que pour celui du Bailleur, souscrira pour ce faire un abonnement prévention conseil incendie (APCI) auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie, pour des visites périodiques de contrôle et de vérification.

Les vérifications effectuées devront porter sur l'intégralité des locaux loués, aménagements, installations et équipements soumis, à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Preneur devra exécuter sans délai toutes les recommandations indiquées dans le rapport de vérification annuel et s'engage à remettre au Bailleur qui pourra le demander, la copie de chaque rapport de visite établi par cet organisme.

Le Preneur remettra sur demande du Bailleur le certificat de conformité des installations électriques « Q 18 » et de sécurité incendie « Q 4 » et tout certificat de conformité exigé par les compagnies d'assurances.

En cas de carence du Preneur dans l'exécution de ces obligations relatives à la sécurité du local, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, aux frais du Preneur, faire effectuer par un organisme agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

Le Preneur s'engage à faire installer un réseau d'extincteurs par un organisme agréé de l'assemblée plénière des compagnies d'assurances (APSSAD), le certificat de conformité aux normes des compagnies devant être remis au Bailleur. Le Preneur s'engage à souscrire un contrat de vérification et d'entretien annuel de ce réseau et fournira à chaque échéance son attestation de conformité.

Gardiennage

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Services collectifs

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service 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.

Visite des lieux - Restitution

1°) Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers et, d'une façon générale, toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires, en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

2°) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel de mobiliers, agencements, matériels et équipements, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il est en outre rappelé :

- que le Preneur devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues de ce chef.
- qu'il devra également rendre le terrain et les espaces verts ainsi que les aires de stationnement en parfait état d'entretien. Il en sera de même des chéneaux.
- qu'il devra en outre procéder à ses frais, à la dépose de ses enseignes tant sur les bâtiments que sur le terrain, ainsi que tous panneaux publicitaires.

A cet effet, le Bailleur convoquera le Preneur avant la date d'expiration du bail ou du départ effectif du Preneur s'il intervient à une autre date, à l'effet de procéder contradictoirement entre eux à une visite de l'ensemble immobilier pour constater l'état des locaux loués, visite qui comportera s'il y a lieu, le relevé des travaux à effectuer incombant au Preneur.

A défaut d'établissement de l'état des lieux par suite de carence d'une des parties, l'état des lieux sera établi par Huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et les frais seront partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse adressée à la partie défaillante par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et prévoira, si bon semble au Bailleur, un état des lieux complémentaire dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution du déménagement.

Le Bailleur pourra faire établir, par ses services techniques ou par tous prestataires de son choix, les devis ou estimations des coûts des travaux à charge du Preneur et les lui notifier. Le Preneur devra donner son accord ou faire connaître au Bailleur ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts dans les huit jours de la notification.

Le Preneur disposera alors d'un délai de huit jours à compter de la présentation de ses observations pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles contrepropositions accompagnées d'autres devis établis par des entreprises qualifiées. A défaut de réponse du Preneur dans ce délai, toute contestation de sa part sera éteinte et il sera de plein droit définitivement redevable au Bailleur du montant des sommes ainsi notifiées, ce qu'il accepte dès à présent.

En cas de contestation notifiée par le Preneur dans les forme, conditions et délais susvisés, l'indemnité sera, de convention expresse, fixée par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble qui statuera à la requête de la partie la plus diligente d'entre elles. L'expert désigné, qui agira en qualité de mandataire commun des parties, leur notifiera par lettre recommandée ses conclusions chiffrées, et les parties accepteront celles-ci sans aucun recours possible.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces travaux avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle, si bon semble au Bailleur, de l'architecte du Bailleur, dont le Preneur

supportera également les honoraires. A défaut il règlera au Bailleur avant son départ la provision couvrant le règlement de ces travaux et les honoraires de l'architecte du Bailleur. Si les travaux imposent une immobilisation des lieux loués au-delà du terme du bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des travaux incombant au Preneur.

Le Preneur devra remettre les clés des locaux dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance, qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Toutes significations, demandes et autres prévues par les dispositions législatives, ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur et à son domicile ou siège social.

Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme apportant modification ou suppression de ces conditions et usages ni génératrices d'un droit quelconque ; il pourra toujours y être mis fin par tous moyens.

VI – RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers par voie de fait. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- en cas d'irrégularité, de mauvais fonctionnement ou d'interruption dans les services collectifs des installations de l'immeuble ou les éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués (eau, gaz, l'électricité, etc...).
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- en cas de modification ou de suppression du prestataire commun.
- en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera responsable des dégâts causés par le gel dont il devra assurer les réparations. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719-3° du Code civil, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance.
- en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

- en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation ; il fera son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville.

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité.

- en cas de vice caché affectant le sol ou le sous-sol ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits ou imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

VII - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, de TRENTE MILLE Euros (30 000 €), que le Preneur s'engage à payer au Bailleur ou à son mandataire mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Le montant du loyer correspondant à la fraction du mois de mai 2022 a été calculé au prorata à la somme de HUIT CENT QUATRE VINGT SEPT Euros (887 €) hors taxe, et versé ce jour entre les mains du Bailleur qui en consent bonne et valable quittance au Preneur, sous réserve d'encaissement.

De convention expresse, le Bailleur opte pour l'assujettissement à la TVA des loyers du présent bail en application des dispositions de l'article 260-2 du Code Général des Impôts, ce qui est expressément accepté par le Preneur. Il facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe afférente au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent bail.

Une déclaration personnelle d'option est effectuée par le Bailleur auprès du service compétent.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent bail.

Les paiements seront effectués par virement bancaire sur le compte du Bailleur.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

VIII – INDEXATION

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

« La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision. »

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du Preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.».

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

IX - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le Preneur a versé à l'instant, à titre de nantissement au profit du Bailleur, qui le reconnaît, la somme de DEUX MILLE CINQ CENT Euros (2 500 €) représentant un terme de loyer, de laquelle somme le Bailleur consent au Preneur bonne et valable quittance.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après déménagement, remise des clefs, justification du paiement de tous les loyers et charges, dont les provisions pour travaux ou les régularisations de charges, taxes ou droits quelconques et de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

En cas de variation du loyer, en application de la clause de révision ci-dessus, ledit dépôt de garantie sera modifié en sorte qu'il soit toujours égal au montant de un mois de loyer.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer de base. La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées.

En aucun cas le Preneur ne pourra imputer sur le dépôt de garantie le loyer, les charges et taxes dont il est redevable.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail si bon semble au Bailleur.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de vente de l'immeuble objet du présent bail, le dépôt de garantie sera transféré à l'acquéreur dudit immeuble, qui se substituera au Bailleur actuel dans l'exécution des clauses du présent bail et notamment pour la restitution du dépôt de garantie, ce qu'autorise expressément le Preneur.

X- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant mention de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Si, dans un tel cas, le Preneur refusait de quitter l'immeuble loué, il suffirait d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent pour obtenir l'expulsion des lieux loués du Preneur ou de tout occupant de son chef.

XI - CLAUSE PENALE

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le Bailleur percevra, de plein droit et sans mise en demeure préalable, une pénalité de 10% des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du Preneur, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

XII - DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 145- 46-1 du Code de commerce, dans l'hypothèse où le Bailleur d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur.

Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des articles L145-46-1 alinéa 1 à 4 du Code de commerce qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

1. Pour le cas où au cours du présent bail, de sa prorogation, et de ses renouvellements éventuels, le Preneur se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il 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, adresse et Kbis de l'acquéreur, ainsi que les annexes au projet d'acte, comprenant l'évaluation du stock et l'identification des contrats de travail en cours.

La notification ne sera valablement effectuée que dans la mesure où le dossier adressé au Bailleur est complet.

Elle vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues. A égalité de prix et de conditions, le Preneur devra donner la préférence au Bailleur sur toutes autres personnes, et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par 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 de trente jours pour signer l'acte de vente, ce délai courant à compter de la réception par le Preneur de la réponse du Bailleur. A défaut le Bailleur sera définitivement déchu du bénéfice du pacte de préférence.

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.

26

La cession de la majorité des parts de la société exploitante sera considérée comme une cession de fonds de commerce et soumise au droit de préférence du Bailleur.

Les délais ci-dessus stipulés seront calculés conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

Le Preneur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

2. 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.

3. En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du Preneur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du Preneur, le Bailleur ne pourra exercer son droit de préemption qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- que le droit de préemption conféré aux présentes est strictement personnel au Bailleur, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

- que le droit de préemption conféré aux présentes s'imposera à tous les Preneurs successifs pendant la durée du présent bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements, qui seront tenus à son observation vis-à-vis du Bailleur. 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.

- qu'en cas de prorogation du bail, par l'effet de la loi ou par la volonté expresse ou tacite des parties, en cas de renouvellement ou encore de maintien dans les lieux par l'effet de la loi, le droit de préemption sera lui-même prorogé.

4. Pour le cas où la vente interviendrait par adjudication, il devra être fait mention du présent pacte de préférence dans le cahier des conditions de vente. 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 droit, 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 Code de procédure civile.

XIII - DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'existe aucune mesure ou procédure susceptibles de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;

- qu'il n'est pas et n'a jamais été soumis à une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ;

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation telle qu'elle est ci-dessus énoncée des biens loués, qui pourrait provenir des dispositions réglementant la construction et l'habitation ;
- qu'il n'a consenti au profit de tiers aucun engagement de nature à faire obstacle à la location envisagée.
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours ;
- que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et, plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucune demande de nature à remettre en cause son titre de propriété n'est actuellement pendante devant un tribunal ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L631-7 à L631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

XIV - DECLARATIONS DU PRENEUR

De son côté, le Preneur déclare avoir pris connaissance des dispositions des articles L303-2 et 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Il reconnaît, en outre, s'être informé auprès des services compétents de la situation des lieux loués au regard de l'urbanisme.

Il déclare également qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, procédure de sauvegarde ou conciliation ou redressement judiciaire

XV - CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement. En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra notifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XVI - SOLIDARITE OU INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du Preneur personne physique 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 de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XVII - LITIGES

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

En application de l'article R145-23 du Code de Commerce, la juridiction territorialement compétente pour régler les différends survenant entre les parties est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

XVIII - ENREGISTREMENT

Si les parties le jugent nécessaire, l'enregistrement des présentes sera requis au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

XIX - CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

XX - OBLIGATION PRECONTRACTUELLE D'INFORMATION

Le Bailleur et le Preneur déclarent avoir pris connaissance du contenu de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté, et d'en avoir compris à la fois le sens, la valeur et la portée. Il leur est rappelé, par application de cette disposition, que s'ils ont connaissance d'une information dont ils savent le caractère déterminant pour le cocontractant ils doivent en informer ce dernier. Les informations déterminantes sont celles qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Article 1112-1

Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

XXI - FRAIS

Le Preneur paiera tous les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence sans aucune exception ni réserve.

En cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats et tous frais de procédure.

Le Preneur devra en outre rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice engagés par lui et motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

XXII - ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

XXII – SIGNATURE

Conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article 1375 du Code Civil, cet acte est établi en un seul exemplaire numérique.

Les parties se sont accordées sur les termes des présentes le 20 mai 2022 (ci-après la « Date de l'Acte »).

Les parties conviennent expressément de retenir la Date de l'Acte comme étant celle de l'entrée en vigueur des présentes, nonobstant toute date de consultation et/ou de signature ultérieures par une des parties.

Fait et signé sous la forme d'un acte électronique,

Comprenant 29 pages, hors annexes.

ANNEXES

- Annexe 1 :** Etat des Risques et Pollution
Arrêté du 23 juillet 2019
Arrêté préfectoral commune de Vendays Montalivet du 25 octobre 2002
Cartographie
- Annexe 2 :** Etat prévisionnel des travaux prévus par le Bailleur dans les 3 ans
- Annexe 3 :** Etat récapitulatif des travaux (article L 145-40.2 du Code de commerce)
réalisés sur les 3 années précédant le bail et leur coût
- Annexe 4 :** Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances à la charge du Preneur