

BAIL COMMERCIAL
QUAI ALBERT PICHON

Entre



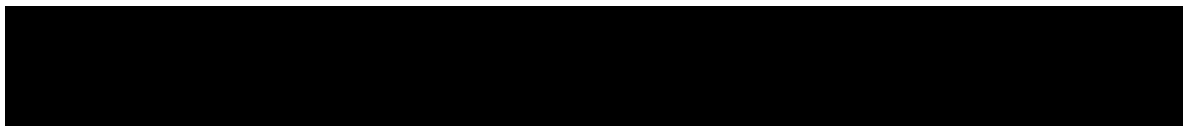
(Bailleur)

Et

M. Thierry BELLET
(Preneur)

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :



Ci-après le « *Bailleur* »

D'UNE PART,

ET

Monsieur Thierry BELLET, artisan boulanger immatriculé au RCS de Bordeaux sous le numéro 405 393 414, né le 23 décembre 1966, à SAINTES (17100), de nationalité française,

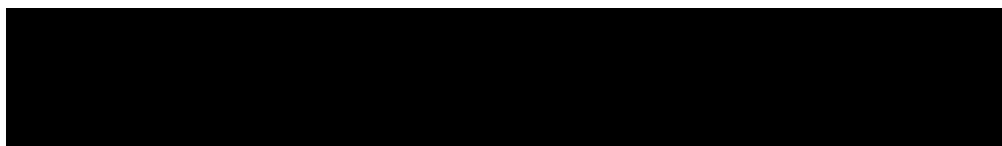
Ci-après le « *Preneur* » ou le « *Locataire* »

D'AUTRE PART,

Ensemble dénommés les « *Parties* » et individuellement la « *Partie* ».

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « *Les Locaux* » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « *L'Immeuble* » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « *Le Bailleur* » et « *le Preneur* » ou « *le Locataire* » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur, le Preneur et le Locataire pourront être désignés individuellement par le terme « *la Partie* » ou ensemble par le terme « *les Parties* ».
- « *Le Bail* » désignera les présentes dans leur globalité.



IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIV :

A. En vertu d'un acte reçu le 12 janvier 2012, par Maître Maylis SICHERE-LAWTON notaire associé membre de la SCP Cyril CASTAREDE-Maylis SICHERE-LAWTON, titulaire d'un office notarial dont le siège est à PAULLIAC, Monsieur Brice Martial DESCUDET a vendu à la [REDACTED] les locaux sis 5 quai Albert Pichon PAULLIAC (33250), ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

Les locaux sont à usage commercial et constituent 174/1000 du règlement de division et de copropriété de l'immeuble.

B. En raison des nouvelles dispositions légales et réglementaires réformant le statut des baux commerciaux, les Parties ont convenu de mettre en conformité le bail d'origine.

C. Les parties se sont ainsi rapprochées pour conclure un nouveau contrat de bail commercial dont les charges et conditions ci-dessous ont été modifiées au regard de celles du bail d'origine, en fonction des dispositions nouvelles des articles L145-1 et suivants du code de commerce.

D. Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION

Les locaux dépendent d'un immeuble collectif en copropriété sis 5 quai Albert Pichon, 33250 (PAULLIAC) et figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AW	734	5 quai Pichon		03	77

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail sont : **Le LOT NUMERO UN (1)**

Les locaux sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment A- porte à droite de l'entrée et comprennent :

- Un local commercial constitué d'une pièce de vente,
- Laboratoire de fabrication, un dégagement,
- Un WC,
- La jouissance exclusive de la partie commune extérieure,

- Et les cent soixante-quatorze millièmes des parties communes générales de l'Immeuble (174/1000).

Soit une superficie approximative de 120m².

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Suivant acte dressé par le cabinet de géomètre, PARALLELE 45, sis à LACANAU (33680), 65 avenue de la Côte d'Argent, qui a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître MAUBRU, notaire à PAUILLAC le 15 avril 2010 et dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de LESPARRRE le 28 avril 2010 volume 2010P n°960, il a été établi un règlement de copropriété contenant état description de division s'appliquant à l'Immeuble sis 5 et 6 Quai Albert Pichon commun de PAULLIAC (33250).

Ledit acte a été modifié au terme d'un acte reçu par Maître SICHERE LAWTON, notaire à PAULLIAC le 12 janvier 2012.

Suivant acte reçu par Maître VIGNAUD, Notaire à PAUILLAC, le 28 décembre 1994, dont une copie authentique été publiée au bureau des hypothèques de LESPARRRE MEDOC, le 23 janvier 1995 volume 1995P, numéro 236, il est rappelé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« Dans l'acte de vente de Madame LORGERE à Monsieur ESTRADE, reçu par Maître GELLIS, notaire à PAUILLAC, les vingt-deux mai et douze juin mil neuf cent soixante huit, sus analysé dans l'origine de copropriété, il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

Dans l'acte d'attestation notariée dressé par le notaire soussigné après le décès de Mme VALL2E, ci-après analysé dans l'origine de copropriété se trouve la clause suivante ci-après littéralement rapportée :

Il est indiqué que la maison de Madame RANTIER n'ayant pas une sortie indépendante sur le quai Albert de Pichon, elle a un droit de passage par le même portail que celui qui sert de sortie sur le quai à la maison présentement mise en vente. »

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est : MEDOC SYNDIC- AGENCE LESPARRRE IMMOBILIER, 12 place du Maréchal Foch, 33340 LESPARRRE MEDOC

ARTICLE 2 - DURÉE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 16 juillet 2020 pour se terminer le 16 juillet 2029.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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 qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX - ACTIVITÉS AUTORISÉES

Les locaux sont exclusivement destinés à usage de boutique et local de fabrication.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : **BOULANGERIE-PÂTISSERIE-VIENOISERIE-TRAITEUR** à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeubles.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'Immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1. État des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail (**Annexe 4.1**).

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

À défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente et au frais du Preneur.

4-2. Diagnostics techniques

Amiante : Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits et avoir constitué le diagnostic technique amiante (**Annexe 4.2**)

Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément à l'article L134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le Bailleur déclare avoir fait réaliser le diagnostic de performance énergétique (**Annexe 4.2**).

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le DPE est annexé aux présentes (**Annexe 4.2**).

État des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques et le terrain sur lequel l'Immeuble est édifié est susceptible d'être situé en secteur d'information sur les sols (SIS) et en zonage réglementaire à potentiel radon.

Un État des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes (**Annexe 4.2**).

4-3. Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare que les locaux sont en conformité avec les normes d'accessibilité en vigueur à la date de signature du présent bail.

4-4. Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- Liées à l'usure normale
- Liées à la vétusté
- Liées à un vice de construction
- Liées à un cas de force majeure
- Rendues nécessaires par la faute d'un tiers

Dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des

travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'Immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux et les millièmes de charges correspondant .

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'Immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur :

⇒ Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>
⇒ Dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même rendues nécessaires en raison de la vétusté ou d'un vice caché des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>

⇒ Dépenses d'entretien, de réparation et de travaux visés aux articles 1719-2°, 1754 et 605 du code civil et ne constituant pas les éléments visés à l'article 606 du Code civil, afférentes aux Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux et réparations, y compris de ravalement de façade, rendues nécessaires ou non en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de ses visiteurs, de son personnel	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation,	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux sur injonction administrative ou requis par l'autorité administrative	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Remplacement de la chaudière ou de l'installation de chauffage, climatisation	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements des Locaux et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, les installations électriques « courants forts », les installations « courant faible », armoires électriques, VMC, réseaux de communication électroniques, les installations d'interphonie, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie,	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>

<p>systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique</p>		
<p>⇒ Frais de raccordement, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des Locaux</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Frais de raccordement, de remplacement, d'entretien des équipements correspondant aux consommations d'énergie nécessaire à l'éclairage des Locaux</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts....) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux.</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>

4-5. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- travaux réalisés au cours des trois dernières années

Néant.

- travaux envisagés au cours des trois prochaines années

Néant.

4-6. Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Preneur

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

À défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant trente (30)

jours le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'Immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur, ou le syndicat de copropriété.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et la copropriété doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant sommation faite par huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4-7. Travaux effectués par le Bailleur et la Copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur et la copropriété jugeraient nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, et alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou à une diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette, à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur et la copropriété de l'Immeuble auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles, si possible de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans

tous les autres cas où le Bailleur et la copropriété estimeraient nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-8. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer sans délai le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-9. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur ; le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-10. Constructions

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

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-11. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Économique Territoriale (CET), toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de Preneur et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur et à la copropriété seront mises à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Au surplus, le Preneur supportera l'intégralité des taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble et/ ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur ou la copropriété, et notamment le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière dans leur intégralité.

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur ou la copropriété seraient directement redevables seront mis à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés au Locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supportera ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont il bénéficierait directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ou la copropriété ne puissent aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-12. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de quatre vingt euros (80 €)..... euros, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, étant précisé que l'exercice débute le 1er janvier et se clôture le trente et un (31) décembre de chaque année.

À la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

4-13. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

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

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble ou la copropriété.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Le Preneur s'oblige à respecter le règlement de copropriété (annexe 4.13).

En cas de disposition contradictoire entre le présent Bail et le règlement de copropriété, les dispositions du règlement de copropriété prévalent.

4-14. Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur ou de la copropriété quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur ou la copropriété resteront toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-15. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires :

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble ;
- En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'Immeuble et toute partie commune de l'Immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- En cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;

- Au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités nature de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-16. Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

ARTICLE 5 - Cession - Sous-location - Exploitation par le Preneur

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

5-1. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les quinze (15) jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut soixante (60) jours avant la date de réalisation de la cession.

Le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues.

Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins trente (30) jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions à peine de nullité de ladite convocation.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé.

Il sera remis au Bailleur, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

5-2. Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les Locaux, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire (nom, prénom, date de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle (ou dénomination, siège social), SIREN, code APE) et les conditions de sous-location envisagées.

En outre, le Preneur devra communiquer au Bailleur les justificatifs suivants concernant le candidat sous-locataire.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins trente (30) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze jours à compter de la réception du courrier de convocation pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent Bail.

Le Preneur principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du Bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les trente (30) jours suivants sa signature.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de 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.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce , de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce .

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

6-1. Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare que les garanties souscrites par le syndicat des copropriétaires couvrent notamment les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile des copropriétaires, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques réalisés par la copropriété dans les parties communes de l'immeuble, la renonciation à recours contre les occupants et leurs assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

6-2. Assurances devant être souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires , ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année.

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

En outre, le Preneur devra supporter, le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

En outre, le Preneur devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux. 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 Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les huit (8) jours à compter des présentes :

- Une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
- La justification du quittance des primes afférentes.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittances d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de vingt-quatre heures ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 7 - Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte ou tous entrepreneurs et ouvriers mandatés par le Bailleur pénétrer dans les locaux pour constater leur état.

Il devra laisser visiter les Locaux 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 son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 8 - Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à six (6) mois aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à six (6) mois, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur pourrait avoir droit à une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

ARTICLE 9 - Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 10 - Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 11 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 8.000..... euros HT (huit mille euros.....HT).

Le loyer est payable en totalité, à terme échu le premier jour de chaque mois soit le 05 de chaque mois.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

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

ARTICLE 12 - Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 3er trimestre 2019, valeur : 115.60, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

ARTICLE 13 – Clause d'échelle mobile

Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date d'anniversaire de la signature du présent acte.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 3er trimestre 2019, valeur : 115.60 L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 14 – Taxes

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 15 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de mille trois cents trente trois euros (1333€) correspondant à deux (2) termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

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

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 16 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de dé plafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 17 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

À peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

À l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

À l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

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, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 19 - Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

À défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul

terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un (1) mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à 100€ par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

ARTICLE 20 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 21 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes
- Le Preneur : à l'adresse des Locaux.

Fait en 2 exemplaires,
À Paulliac,
Le 16 juillet 2020

Pour le Bailleur

Pour le Preneur

LISTE DES ANNEXES

Annexe 4-1 État des lieux d'entrée du Preneur

Annexe 4-2 Diagnostics

Annexe 4-13 Règlement de copropriété

BAIL COMMERCIAL

ROUTE DE CAGNON

Entre

[REDACTED]

(Bailleur)

Et

M. Thierry BELLET
(Preneur)