

Solo - 1 rue Pasteur

## AVENANT BAIL COMMERCIAL du 04 OCTOBRE 2017

### EXPOSE PREALABLE

Par acte sous-seing privé en date du 04 octobre 2017, Monsieur Kevin CES demeurant Njordveien 41 – 4028 Stavanger – Norvège, ci-après dénommé « le bailleur ou le propriétaire »  
Représenté par son mandataire la SARL G. BOCHU IMMOBILIER, 9 place de la Liberté, CASTELNAU LE LEZ (34170), en la personne de son gérant Monsieur BOCHU Laurent, (RCS Montpellier 83B411//SIRET 3272 9622 400022 // Transaction-Gestion n° CPI 3402 2018 000 036 052– N° TVA intracommunautaire : FR 733 272 962 24 – G.F : Q.B.E INSURANCES 400 000€)

A consenti un bail commercial aux conditions principales suivantes

#### LE PRENEUR

La Société à Responsabilité Limitée « SAINBROS » domiciliée 6 rue Pasteur à 34170 Castelnau Le Lez, immatriculée au RCS de Montpellier sous le N°832 284 962, représentée par ses associés :  
Monsieur Yannis PELE, demeurant Chemin de la petite Lavogne à 34830 Viols-en-Laval, né le 29 janvier 1993 à Montpellier, de nationalité française  
Monsieur Alexis PELE, demeurant 25 avenue de la Galine à 34170 Castelnau Le Lez, né le 03 juin 1989 à Montpellier, de nationalité française  
Monsieur Giordan GUARDIA, demeurant 7 rue du Canari à 34920 Le Crès, né le 23 juin 1988 à Lyon (4<sup>ème</sup>), de nationalité française

#### LE BIEN LOUE

Un local sis 1 rue Pasteur à 34170 Castelnau Le Lez, cadastré section BB numéro 140, pour une surface de 38m<sup>2</sup> environ de plain-pied,

Et se composant de

- Une pièce principale donnant accès directement sur la rue Pasteur par une porte vitrée, et accès sur la cour de l'immeuble par une porte située à l'arrière
- Une entrée
- Toilettes + lavabo aux normes d'accès aux personnes à mobilité réduite

Ce bien fait partie d'une copropriété.

#### LA DESTINATION

Destiné exclusivement à l'exercice de l'activité suivante : **Salle à l'usage de restauration traditionnelle, vente de produits d'épicerie fine, organisations d'événements.**

Le locataire ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité Il devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

#### LA DUREE

Neuf années entières et consécutives Du 04 OCTOBRE 2017 au 03 OCTOBRE 2026

#### CAUTION SOLIDAIRE

Les cautions solidaires personnelles de :

- Monsieur Yannis PELE, demeurant Chemin de la petite Lavogne à 34830 Viols-en-Laval, né le 29 janvier 1993 à Montpellier, de nationalité française, en sa qualité d'associé de la SARL SAINBROS.
- Monsieur Alexis PELE, demeurant 25 avenue de la Galine à 34170 Castelnau Le Lez, né le 03 juin 1989 à Montpellier, de nationalité française, en sa qualité d'associé de la SARL SAINBROS.
- Monsieur Giordan GUARDIA, demeurant 7 rue du Canari à 34920 Le Crès, né le 23 juin 1988 à Lyon (4<sup>ème</sup>), de nationalité française, en sa qualité d'associé de la SARL SAINBROS.

Ont été requises, lesquels se sont engagés chacun, par un acte de caution solidaire manuscrit annexé au contrat de bail initial, en cas de défaillance du preneur à se substituer à lui pour la réalisation de toutes les conditions du bail initial et de ses renouvellements successifs.

CB DB

Ces cautions personnelles devant durer tout autant que la Société SAINBROS serait propriétaire du fonds, et pour une durée maximale de 9 ans à compter du 04/10/2017. Si la Société SAINBROS cédait son fonds pendant la durée du présent bail ou de tout renouvellement à une autre société de quelque nature ou forme que ce soit celle-ci devrait présenter également une garantie personnelle équivalente faute de quoi les conditions de poursuites du bail ne seraient pas remplies.

**Par acte sous-seing privé en date du 09 juillet 2020 la Société SAINBROS a cédé son fonds de commerce sis 1 rue Pasteur à 34170 Castelnau le Lez,**

A la SARL MADA, société à responsabilité limitée et à associé unique, au capital de 5 000.00 €, immatriculée au RCS de Melun sous le n° 884 205 311 en date du 15 juin 2020, dont le siège social se situe 34 rue de la Gare à 77240 Cesson, représentée par sa gérante Madame Maud BORDAS, née le 01 juillet 1994 à Aire-sur-l'Adour (40), de nationalité française, et domiciliée pour les présentes 01 rue Pasteur à 34170 Castelnau Le Lez

#### EN CONSEQUENCE DE QUOI

Monsieur Kevin CES, le bailleur, représenté aux présentes par son mandataire ci-dessus désigné déclare par la présente agréer expressément la SARL MADA représentée par Madame Maud BORDAS, en sa qualité de successeur régulier valablement subrogé dans les droits et dans toutes les charges et obligations du bail commercial qui a été consenti le 04 octobre 2017.

#### CAUTION SOLIDAIRE

La caution solidaire personnelle de Madame Maud BORDAS, ci-dessus désignée, est requise, laquelle s'engage par un acte de caution solidaire manuscrit annexé au présent avenant et au contrat de bail initial, en cas de défaillance du preneur à se substituer à lui pour la réalisation de toutes les conditions du bail initial et de ses renouvellements successifs.

Cette caution personnelle devant durer tout autant que la SARL MADA sera propriétaire du fonds, et pour une durée maximale de 9 ans à compter du 09/07/2020. Si la SARL MADA cédait son fonds pendant la durée du présent bail ou de tout renouvellement à une autre société de quelque nature ou forme que ce soit celle-ci devra présenter également une garantie personnelle équivalente faute de quoi les conditions de poursuites du bail ne seraient pas remplies.

Monsieur Kevin CES, le bailleur, accepte et reconnaît Madame Maud BORDAS en sa qualité de caution solidaire de la SARL MADA, et libère Messieurs Yannis PELE, Alexis PELE et Giordan GUARDIA, ci-dessus désignés, de leurs qualités de cautions solidaires.

#### DEPÔT DE GARANTIE

Il est convenu entre les parties d'un dépôt de garantie d'un montant de **1 450.00 €** (Mille quatre cent cinquante Euros) représentant deux mois de loyer hors taxes et hors charges, cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail, sans intérêt.

A l'expiration du bail elle sera restituée au locataire après paiement de tous les loyers et charges dont il pourrait être débiteur envers le bailleur à quelque titre que ce soit.

Fait à Castelnau le Lez,

Le 09 juillet 2020

En deux exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

En pièce jointe contresignée : copie du bail initial

Pour Le Locataire  
Mme Maud BORDAS

Le Bailleur, ou son mandataire

*Pour le bailleur  
la SARL Kevin CES & Maud BORDAS*

*- en 2 exemplaires  
Bordas -*

**Gérard BOCHU**  
Immobilier  
TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES - ADMINISTRATION DE BIENS  
9 place de la liberté - BP4 - 34171 CASTELNAU LE LEZ CEDEX  
Tél. : 04 67 79 44 10  
RC83B411 - Siret 32729622400022  
CPI 34022018000036052

## LOYER

- Montant du loyer annuel

Pour la période du 04/10/2017 au 30/09/2020 les parties conviennent d'une augmentation annuelle forfaitaire.

A compter du 01/10/2020 le loyer sera augmenté annuellement selon la variation de l'ILC (indice des loyers commerciaux)

- 1) Du 04/10/2017 au 30/09/2018 :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6 900 € HC (six mille neuf cent Euros hors taxes et hors charges)

- 2) Du 01/10/2018 au 30/09/2019 :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 7 800 € HC (sept mille huit cent Euros hors taxes et hors charges)

- 3) Du 01/10/2019 au 30/09/2020 :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 8 700 € HC (huit mille sept cent Euros hors taxes et hors charges)

- Modalités et lieu de paiement du loyer

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance au domicile du bailleur ou à tout autre endroit que le bailleur indiquera au preneur, ou entre les mains du mandataire qu'il aura expressément désigné. En cas de retard dans le paiement des loyers et un mois après un commandement resté sans effet les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre CLAUSE PENALE-CLAUSE RESOLUTOIRE.

Les loyers sont payables d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil soit les 01/01, 01/04, 01/07 et 01/10.

- Révision du loyer (article L.145-39 du code de commerce)

Passée la première période durant laquelle les parties sont convenues d'une augmentation forfaitaire annuelle du loyer les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans au 1<sup>er</sup> Octobre et pour la première fois le 01/10/2020

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit annuellement, pour être augmenté ou diminué suivant la variation de l'indice des loyers commerciaux du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu, soit l'ILC du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (110-JO du 19/09/2017)

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

## CHARGES ET TAXES

Indépendamment du loyer le preneur devra s'acquitter de toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ces paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Une provision sur charges annuelle de 900 € (Neuf cent Euros), révisable chaque année à la hausse comme à la baisse, sur simple demande du bailleur, et sur présentation de justificatifs, est demandée au preneur et acquittée trimestriellement en quatre termes égaux en sus du loyer pour le règlement de :

- Sa consommation privative d'eau sur la base des relevés du compteur divisionnaire et des factures réglées par le bailleur ou son mandataire à la compagnie distributrice, et d'ores et déjà fixée à la somme annuelle de 200,00 € (deux cent Euros) payable en douze termes égaux en sus du loyer, révisable à la hausse comme à la baisse sur présentation des justificatifs.
- Sa quote-part sur la taxe foncière du local, sur la base de 38/146<sup>ème</sup> d'ores et déjà fixée à la somme annuelle de 700 € (sept cent Euros), payable en douze termes égaux en sus du loyer, révisable à la hausse comme à la baisse sur présentation des justificatifs.

La location dont il s'agit n'est pas assujettie à la T.V.A, celle-ci, ou toute(s) autre(s) taxe(s) qui pourrait(ent) lui être substituée(s), deviendrait(ent) immédiatement exigible(s) si elle(s) était(ent) rendue(s) obligatoire(s) par un texte législatif. Et de façon générale toutes taxes locatives et prestations et fournitures que les bailleurs sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

## DEPOT DE GARANTIE

Il est convenu entre les parties d'un dépôt de garantie d'un montant de 1150.00 € (Mille cent cinquante Euros) représentant deux mois de loyer hors taxes et hors charges, payable en deux termes égaux, le premier à la signature du bail et le second le 1<sup>er</sup> janvier 2018 avec le loyer du 1<sup>er</sup> trimestre.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail, sans intérêt.

A l'expiration du bail elle sera restituée au locataire après paiement de tous les loyers et charges dont il pourrait être débiteur envers le bailleur à quelque titre que ce soit.

Initialiales



## BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux (articles L.145-1 et suivants du code du commerce)

### ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Kevin CES, né le 21 juillet 1980 à Savigny-sur-Orge (Essonne) demeurant PO BOX 4351 Gjerde Veien 4082 STAVANGER- NORVEGE

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »,  
Ou le propriétaire

Représentée aux présentes par la SARL G. BOCHU IMMOBILIER, 9 place de la Liberté, CASTELNAU LE LEZ (34170), en la personne de son gérant Monsieur BOCHU Laurent, (RCS Montpellier 83B411//SIRET 3272 9622 400022//CP Pref Hérault 2006/34/884//GF LCL)

Ci-après dénommé le « MANDATAIRE »,

ET

La Société à Responsabilité Limitée « SAINBROS », en cours d'immatriculation au RCS de Montpellier, représentée aux présentes par ses associés :

Monsieur Yannis PELE, demeurant Chemin de la petite Lavogne à 34830 Viols-en-Laval, né le 29 janvier 1993 à Montpellier, de nationalité française

Monsieur Alexis PELE, demeurant 25 avenue de la Galine à 34170 Castelnau Le Lez, né le 03 juin 1989 à Montpellier, de nationalité française

Monsieur Giordan GUARDIA, demeurant 7 rue du Canari à 34920 Le Crès, né le 23 juin 1988 à Lyon (4<sup>ème</sup>), de nationalité française

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »,  
Ou le locataire

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail contient des dispositions non imposées par les articles L-145-1 et suivants du code de commerce et décidées conventionnellement entre elles.

Par les présentes LE BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui suit, ainsi qu'il existe et se comporte sans aune exception ni réserve, LE LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

#### EXPOSE

Le bailleur et le preneur confirment l'exactitude des indications les concernant telles quelles figurent dans le présent acte, ils déclarent en outre n'être et n'avoir jamais été en faillite, règlement judiciaire, liquidation de biens ou cessation de paiement, déclarent ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leurs capacités ou leurs pouvoirs.

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Il est propriétaire des biens ou des droits immobiliers suivants :

#### DESIGNATION DU BIEN LOUE

Local commercial sis en rez-de-chaussée d'un immeuble sis 1 rue Pasteur à 34170 Castelnau Le Lez, cadastré section BB numéro 140, pour une surface de 38m<sup>2</sup> environ de plain-pied,

Et se composant de

- Une pièce principale donnant accès directement sur la rue Pasteur par une porte vitrée, et accès sur la cour de l'immeuble par une porte située à l'arrière
- Une entrée
- Toilettes + lavabo aux normes d'accès aux personnes à mobilité réduite

Ce bien fait partie d'une copropriété.

## BAIL COMMERCIAL

#### DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives,

Du 04 OCTOBRE 2017 au 03 OCTOBRE 2026

#### DESTINATION

Les locaux à usage commercial objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'exercice de l'activité suivante :

**Salle à l'usage de restauration traditionnelle, vente de produits d'épicerie fine, organisations d'évènements.**

Le locataire ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité Il devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

AP

YB

Giordan

Initiales

AB

AB

Il est expressément convenu que durant la première période le dépôt de garantie initialement versé sera réajusté et le locataire versera lors du premier terme augmenté forfaitairement la somme nécessaire pour compléter le dépôt, de sorte que le dépôt de garantie soit toujours égal à deux termes de loyer hors charges.

Ensuite dans le cas où par l'effet de la clause de variabilité du loyer stipulée plus haut, le loyer viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie devra être également augmentée dans la même proportion et en cas d'augmentation du loyer, le locataire versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter le dépôt, de sorte que le dépôt de garantie soit toujours égal à deux termes de loyer.

En aucune façon le ou les derniers termes de loyers ne pourront s'imputer sur le dépôt de garantie.

### **CAUTION SOLIDAIRE**

Les cautions solidaires personnelles de :

- Monsieur Yannis PELE, demeurant Chemin de la petite Lavogne à 34830 Viols-en-Laval, né le 29 janvier 1993 à Montpellier, de nationalité française, en sa qualité d'associé de la SARL SAINBROS.
- Monsieur Alexis PELE, demeurant 25 avenue de la Galine à 34170 Castelnau Le Lez, né le 03 juin 1989 à Montpellier, de nationalité française, en sa qualité d'associé de la SARL SAINBROS.
- Monsieur Giordan GUARDIA, demeurant 7 rue du Canari à 34920 Le Crès, né le 23 juin 1988 à Lyon (4<sup>ème</sup>), de nationalité française, en sa qualité d'associé de la SARL SAINBROS.

sont requises, lesquels s'engagent chacun, par un acte de caution solidaire manuscrit annexé au présent contrat de bail, en cas de défaillance du preneur à se substituer à lui pour la réalisation de toutes les conditions du présent bail initial et ses renouvellements successifs.

Ces cautions personnelles dureront tout autant que la Société SAINBROS sera propriétaire du fonds, et pour une durée maximale de 9 ans à compter du 04/10/2017. Si la Société SAINBROS cédait son fonds pendant la durée du présent bail ou de tout renouvellement à une autre société de quelque nature ou forme que ce soit celle-ci devrait présenter également une garantie personnelle équivalente faute de quoi les conditions de poursuites du bail ne seraient pas remplies.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

- Le local dont il s'agit est loué vide de tout meubles et accessoires.
- Il est formellement interdit au preneur d'y installer une cuisine, même à titre temporaire.
- Il est formellement interdit au preneur d'y organiser des soirées privées ou publiques
- L'accès à la cour de l'immeuble n'est pas autorisé au preneur. Seul l'accès par la porte donnant sur la rue Pasteur est autorisé
- La fenêtre située à l'arrière de la salle principale devra être tenue fermée pendant les heures de service.

Autorisation est donnée au locataire :

- De déposer l'évier situé dans la salle
- De changer la porte d'accès à la cour de l'immeuble, si ce changement était exigé pour le respect des règles de sécurité, le tout à ses frais exclusifs, et après soumission du projet au bailleur, et accord du bailleur.
- De changer la fenêtre donnant sur la cour de l'immeuble, si ce changement était exigé pour le respect des règles de sécurité, le tout à ses frais exclusifs, et après soumission du projet au bailleur, et accord du bailleur.
- De faire modifier l'installation électrique si cela s'avérait nécessaire pour l'exercice de son activité, le tout à ses frais exclusifs. Ces travaux devraient alors être réalisés par un homme de l'art et justificatif en sera donné au bailleur.
- De modifier la devanture existante et la porte d'entrée de la salle principale, le tout à ses frais exclusifs, et après soumission du projet au bailleur, et accord du bailleur.

Le locataire fera son affaire personnelle de toutes les démarches et autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son local ou à la mise en conformité avec la législation, et nécessaires à la réalisation des travaux et/ou aménagements divers qu'il envisagerait de faire, sans aucun recours contre le bailleur en cas de refus.

### **ENREGISTREMENT**

Conformément à l'article 10 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

### **CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir

### **RESILIATION -CONGE**

- Par le Preneur

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au bailleur et au moins six mois à l'avance.

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, ainsi que ses ayants droits en cas de décès du preneur, pourront donner congé à tout moment par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au bailleur et au moins six mois à l'avance.

Initialles

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une E.U.R.L ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L, lorsque la société est titulaire du bail.

• Par Le Bailleur

- par acte extra-judiciaire et au moins six mois à l'avance à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce s'il entend invoquer les dispositions des dits articles afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ;
- par acte extra-judiciaire et au moins six mois à l'avance à l'expiration de chaque période triennale, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, conformément à l'article L.145-23-1 du code de commerce
- à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et ce conformément à l'article L.145-6 du code de commerce

### DESPECIALISATION

Par application des dispositions de l'article 34 du décret sus-visé du 30 septembre 1953, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires ; pour ce faire, le LOCATAIRE, devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE, de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions de l'article 34-1 et des articles suivants du même décret, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrite sur le fonds de commerce.

### CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de retard de paiement du loyer ou toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et provisions ci-dessus définies, ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile.

Tous les autres frais de commandements, procédures et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

### SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

### ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance. Conformément à l'article L.145-40-1 un état des lieux contradictoire et amiable sera établi par le preneur et le mandataire du bailleur le jour de la remise des clés et sera annexé au présent contrat.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil.

### CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Sans objet

### CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

### ENTRETIEN - REPARATIONS

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR pendant cette même durée aucune mise en état ni réparation de quelque nature que ce soit sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code Civil.

A ce propos, le LOCATAIRE s'engage à informer le BAILLEUR, et ce préalablement à leur exécution, de tous les travaux nécessités par le bon entretien des locaux loués.

Initiales



Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir et faire réparer tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques téléphoniques et alimentation en eau conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Le tout sans que cette énumération soit exhaustive.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale,

LE LOCATAIRE s'engage à informer le bailleur et ce préalablement à leur exécution de tous les travaux nécessités par le bon entretien de la chose louée.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

### **GARNISSEMENT**

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisante lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

### **TRANSFORMATION**

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

### **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION**

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus.

### **TRAVAUX**

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques devenus nécessaires au regard de la solidité de l'édifice ou même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, mais à condition qu'ils n'entravent pas l'exploitation de son activité. Si la durée excédait vingt-et-un jours, le loyer serait diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé.

### **JOUISSANCE DES LIEUX**

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

### **ASSURANCES**

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel, et le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes indiquant expressément s'il s'agit d'une activité utilisant des appareillages correspondant à des risques accrus d'incendie à toute réquisition du bailleur ou de son mandataire.

**Les parties conviennent ce qui suit :** Sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre des parties dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au Preneur pour la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

- Au Bailleur en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le bailleur au preneur, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le bailleur au profit du preneur en cours de bail dans les locaux considérés

- Au Preneur en fonction des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail

### **SOUS-LOCATION**

Il ne pourra :

1. concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.
2. dans aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer tout ou partie des locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation expresse du bailleur, le LOCATAIRE demeurera responsable de son sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail, aucun lien de droit n'existant entre le sous-locataire et le bailleur.

AB SB

AP YP GG  
Initiales  
AB

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au bailleur, et comportera renonciation expresse par le sous locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 à l'encontre du bailleur.

### **CESSION**

Il ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce et, dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire. La cession isolée ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément exprès et par écrit du bailleur. Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail, pendant un délai de trois ans, conformément à l'article L145-16-2 du Code de Commerce.

Le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, conformément à l'article L145-16-1 du Code de Commerce.

En cas de concours, l'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur

### **VISITE DES LIEUX**

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos, il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés sous réserve d'un délai de prévenance de 72 heures.

### **FIN DE BAIL - REMISE DES CLEFS**

Les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (sauf congé donné en application des articles L.313-4 et L.313-4-2 du code de l'urbanisme) et pour quelque cause que ce soit tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

Le preneur rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

### **DEMOLITION TOTALE OU PARTIELLE DES BIENS LOUES - DESTRUCTION - EXPROPRIATION**

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

### **EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le locataire renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc...

- En cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

### **TOLERANCES - MODIFICATIONS**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

### **TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION**

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité, de mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc.) sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE sous réserve que les travaux ne relèvent pas de ceux visés par l'article 606 du code civil auquel cas ils seront à la charge du BAILLEUR.

Il en sera de même si les biens loués ne s'avéraient plus conformes, en cours du présent bail ou du bail renouvelé, aux normes réglementaires par suite d'une modification de cette réglementation sous réserve que les travaux ne relèvent pas de ceux visés par l'article 606 du code civil auquel cas ils seront à la charge du BAILLEUR.

AP JR GGR  
Initiales



## ELECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.  
En cas de litige le tribunal de Montpellier sera seul réputé compétent.

Fait à Castelnau le Lez, le 04 Octobre 2017  
En deux exemplaires originaux.

Lignes nulles : ..... 00 .....

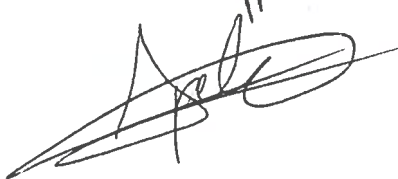
Mots nuls : ..... 00 .....

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

### LE PRENEUR

Alexis PELE

Lu et approuvé



Yannis PELE

Lu et approuvé



Giordan GUARDIA

Lu et approuvé



le locataire

"du et approuvé"

609/07/2020



### LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Lu et Approuvé  
Pour le Bailleur.

Gérard BOCHU  
Immobilier

TRANSACTIONS IMMOBILIERES - ADMINISTRATIONS DE BIENS  
9 place de la liberté - BP4 - 34170 CASTELNAU LE LEZ  
Tél : 04 67 79 44 10 - Fax : 04 67 72 12 21  
Siret : 32729622400022, GF n° 2004 09 884 - GF : LCL

Lu et Approuvé  
Pour le Bailleur  
le 09 Juillet 2020

Gérard BOCHU  
Immobilier

TRANSACTIONS IMMOBILIERES - ADMINISTRATION DE BIENS  
9 place de la liberté - BP4 - 34171 CASTELNAU LE LEZ CEDEX  
Tél : 04 67 79 44 10  
RC838411 - Siret : 32729622400022  
CPI 34022018000036052

### **EXPLOITATION DU COMMERCE - ENTRETIEN DE LA DEVANTURE**

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, il devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Enfin, outre les obligations d'entretien et de réparation indiquées ci-dessus, le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et changement seront à sa charge exclusive.

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

### **CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE**

Le locataire devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

### **HONORAIRES DE LOCATION**

Le Preneur reconnaît devoir à la SARL GERARD BOCHU IMMOBILIER, en sa qualité de mandataire du bailleur, la somme de **690 € HT + TVA** (Six cent quatre-vingt-dix Euros hors taxes) à titre d'honoraires de location payable sur présentation de la facture le jour de la signature du présent contrat.

### **CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR**

Resteront à la charge du BAILLEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code Civil, le tout sans déroger toutefois, en cas d'exploitation de fonds commerce, aux obligations mises à la charge du LOCATAIRE en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique sous réserve que les travaux ne relèvent pas de ceux visés par l'article 606 du code civil auquel cas ils seront à la charge du BAILLEUR.

### **Le Bailleur est tenu au respect des obligations suivantes**

- Délivrer au preneur des locaux propres à leur destination contractuelle
- Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'évictions et de vices cachés.
- Fournir le cas échéant un original du présent contrat à la personne physique ou morale qui se porte caution solidaire du Preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires.
- Mettre à la disposition des occupants (des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01/01/1997 le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-5-1 du code de la santé publique).

### **DOSSIER TECHNIQUE**

- **RELATIVES AU BRUIT : SANS OBJET**

- **ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERIS ET TECHNOLOGIQUES**

Etant rappelé ici que conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret. De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

**En conséquence le bailleur déclare que les biens objets des présentes :**

□ Sont situés dans une zone couverte par un plan des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat

Il a été dressé un état des risques en date du **05/09/2017** sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état datant de moins de six mois à ce jour est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément déclarant faire son affaire personnelle de cette situation

En conséquence le Bailleur déclare que les biens et objets des présentes :

□ N'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 125-2 du code des assurances

AB TB

AP YP GG  
Initiales  
CB