

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

La société par actions simplifiée VERNHETTES ayant pour enseigne ONIBIEN au capital de 7000 €
ayant son siège social si 2 bis Place EMMA CAVE à MILLAU immatriculée 843.725.953 RCS RODEZ
Représentée par son Président M Jonathan, Jacques, Georges VERNHETTES

D'une part,
ci-après dénommé le "Preneur",

Monsieur Bernard, Jean Louis, Maurice ARNAL, né le 30 mars 1958 à Millau, et Madame Chantal
Paulette ALRIC, née le 13 juillet 1958 à Millau,
Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable
à leur union célébrée en la mairie de Millau le 18 juin 1988,
demeurant ensemble à Millau, La Lézardière, chemin de Fonvive,

D'autre part,
ci-après dénommé le "Bailleur",

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Le bailleur donne à bail, soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33
du code de commerce et aux conditions ci-après, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation
suit :

DESIGNATION

I) Description du local

Un local à usage de commerce, situé à MILLAU (12100) au rez de chaussée et ayant pour adresse postale
2 Place Emma Calvé, sis dans un ensemble immobilier 11 rue Solignac à MILLAU (12100) et donnant en
partie sur la place Emma Calvé :

II) Situation vis-à-vis de la copropriété

Ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes : section AM numéro 388, lieu dit
11 rue de Solignac, contenance 5 a et 14 ca :

Lot numéro un

un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, donnant sur la place Emma Calvé, portant le numéro 1,
sur le plan du rez-de-chaussée
Et les trente deux/millièmes (32/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro deux

un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, donnant sur la place Emma Calvé, portant le numéro 2,
sur le plan du rez-de-chaussée

Et les quinze millièmes (15/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Le numéro trois
un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, donnant sur la place Emma Calvé, portant le numéro 3,
sur le plan du rez-de-chaussée
Et les neuf millièmes (9/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Le numéro quatre
un petit réduit situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, ce réduit devra avoir une surface de 1 m sur 1 m
portant le numéro 4 sur le plan du rez-de-chaussée
Et les un millième (1/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Les trois pièces de ce local étant d'une surface d'environ 70 m².

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Le preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins.

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commence à courir rétroactivement à compter du 1 novembre 2018

De convention expresse, le preneur pourra dénoncer le bail à l'expiration de chaque période triennale sous réserve de donner congé par acte d'huissier au moins six mois avant, tout congé non délivré par huissier est nul.

Le bailleur pourra dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

Hygiène et sécurité autorisation de travaux

Le bailleur déclare que les locaux loués sont non équipés pour l'activité donnée en location, et qu'il autorise le preneur à faire tous les travaux d'aménagements nécessaires pour les besoins de son commerce. Etant entendu que ces travaux ne pourront pas porter sur le gros œuvre et la disposition des pièces. Ces travaux d'aménagements devront répondre à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs telle qu'elle résulte des articles R. 232-1 à R. 232-5-14.

TERMITES - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Termite

Dans l'hypothèse où le locataire constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation. En même temps, il informera le bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

Risques technologiques ou risques naturels prévisibles

Les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité. En conséquence, un imprimé "état des risques" datant de moins de 6 mois établi par le bailleur selon le modèle diffusé par le ministère de l'Environnement et mentionnant les risques naturels ou technologiques ou les zones sismiques dont font état les documents établis par le préfet en application de l'article L. 125-5 du code de l'Environnement est annexé au présent contrat de bail.

Absence d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques

Le bailleur déclare en outre que depuis qu'il est propriétaire il n'a reçu aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques affectant les locaux loués, et que les anciens propriétaires ne l'ont informé d'aucune indemnisation à ce titre ainsi qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Maître Pierre Calmeis notaire à MILLAU le 22 décembre 2012.

Activités polluantes ou nuisantes

Le bailleur déclare qu'il n'a jamais exploité dans les lieux des activités polluantes ou irradiantes dans les lieux. Il déclare qu'à sa connaissance aucune activité polluante ou radioactive n'a été exercée sur le terrain et que celui-ci n'a pas servi pour l'entrepôt de déchets.

Activités autorisées

1°) Le preneur déclare qu'il utilisera l'ensemble des locaux, objet du présent bail, pour un usage exclusif de restauration, pizzeria à consommer sur place ou à emporter, .

2°) Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au preneur d'exercer cette activité l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou modifications les concernant et à en supporter les frais, le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

A cet égard il est expressément prévu que le preneur s'engage à supporter le coût de tous les travaux prescrits par une autorité administrative y compris les gros travaux quel qu'en soit la cause, l'impact financier et la durée de réalisation ; le preneur déclare mesurer les conséquences de cet engagement emportant transfert de charges sur sa tête, le tout sans recours contre le bailleur et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

3°) Le preneur fait son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Ce bail est conclu sous les conditions, charges et clauses ordinaires en pareille matière et, en outre, sous celles indiquées ci-après que le preneur s'engage, dès à présent, à respecter.

Le preneur s'engage :

- 1°) à prendre les lieux objets du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et qu'il connaît pour les avoir visités ;
- 2°) à exercer son activité professionnelle en prenant toutes précautions nécessaires afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble et la copropriété, dont dépendent les locaux et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même ni par son personnel ;

- 3°) à se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet ;
- 4°) à ne soumettre, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard ainsi qu'il a été indiqué ;
- 5°) à ne poser à ses frais, à la porte des locaux, que des enseignes dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le bailleur et les associés ou le gérant de l'immeuble. De même, le preneur ne pourra poser ni enseigne ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur ;
- 6°) à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur ;
- 7°) à prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations ;
- 8°) à n'exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de climatisation, de chauffage central, d'ascenseur, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur, le bailleur s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption.
- D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes.

TRAVAUX - AMENAGEMENTS

Travaux - Aménagements

- 1/ Le preneur maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera, pendant le cours du bail et à ses frais, toutes les réparations qui seraient nécessaires. Le locataire prend en charge toutes les réparations d'entretien et de gros entretien et les réparations locatives, que ces réparations portent sur les parties privatives louées ou sur les parties communes à l'ensemble des occupants de l'immeuble considéré. Sont seules à la charge du bailleur les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil tant au titre du gros œuvre qu'en ce qui concerne les éléments d'équipement des locaux et selon les applications qui en sont faites par la jurisprudence. Le coût des travaux d'entretien ou de gros entretien portant sur les locaux à usage privatif sera entièrement à la charge du preneur. Il supportera au prorata des tantièmes ou des charges spéciales affectées aux lots concernés les travaux d'entretien ou de gros entretien des parties communes ou à usage commun.
- 2/ Toute réparation entraînant changement de distribution, démolition (même de cloison), percement de murs ou de voûtes, construction ou addition, devra être soumise à l'autorisation expresse du bailleur auquel seront remis, au préalable, les documents techniques nécessaires (plan, notice technique, descriptif, etc.).
- 3/ En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du bailleur, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur. Toutefois, le bailleur ne pourra demander le rétablissement des lieux en leur état pour les travaux qu'il aura autorisés. De convention expresse, le renouvellement éventuel du présent bail entraînera accession.
- 4/ Le preneur souffrira sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter ou qui seraient décidés par la copropriété, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. Le bailleur, de son côté, s'engage à faire

diligence pour réduire les conséquences gênantes de ces travaux. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer.

ENTRETIEN

Le preneur entretiendra, à ses frais, les lieux loués en parfait état afin de les rendre dans cet état lors de son départ.
Le preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il avisera le bailleur immédiatement de toutes dépréciations, désordres dégradations ou détériorations qui se seraient produites dans les lieux loués et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et des éventuelles conséquences du retard apporté à sa déclaration aux assureurs. En cas d'inobservation de ce devoir d'information, le preneur supportera le coût de tous les travaux, y compris les grosses réparations occasionnées.
Le bailleur, pour sa part, est obligé, sous réserve des dérogations et aménagements prévus au présent contrat, de délivrer au preneur la chose louée et la maintenir en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

VISITE ET SURVEILLANCE

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser au bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état.
Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

RESPONSABILITE - RECOURS - ASSURANCES

1°) Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le bailleur ne souscrivant aucune garantie à cet égard. Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule. Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur. Le bailleur n'est pas responsable des marchandises ou matériels détériorés, quelle qu'en soit la cause.

2°) Le preneur assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurances.

3°) Il devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours : le bailleur et ses assureurs envers le preneur, réciproquement, le preneur et ses assureurs envers le bailleur.

Si des sous-locations ou cessions étaient régulièrement réalisées, les renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause : bailleur, preneur, sous-

locataire, cessionnaire.

Le preneur devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les locaux loués.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour le preneur, soit pour les collocataires, soit pour les voisins, des suppressions d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

4°) Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception, le bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci. Faute de s'y conformer, il s'engage à indemniser le bailleur de toutes les conséquences, issues du non-respect des dispositions de l'article L. 113-4 du code des assurances, qu'il aura ainsi fait supporter au bailleur.

CESSION

1°) Droit de cession

Le preneur pourra céder son droit au présent bail et en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité.

Dans tous les autres cas, le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le bailleur qui en déterminera les conditions.

Toute autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

2°) Forme de la cession

La cession au successeur dans l'activité sera établie par acte sous seing privé ou acte notarié auquel interviendra le bailleur ; signification aux frais du cédant ou du cessionnaire, dans les termes de l'article 1690 du code civil sera faite au bailleur sous peine de nullité de la cession. Si la cession est constatée par acte authentique, une copie exécutoire sera remise sans frais au bailleur.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit. Les parties devront se régler entre elles le dépôt de garantie prévu ci-après qui restera entre les mains du bailleur.

En outre, le preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge, par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail. Le bailleur pourra demander à chacun des débiteurs le paiement du total de la créance et l'entière exécution du bail. Cette solidarité vaudra pendant toute la durée du présent bail, y compris sa tacite reconduction. Elle s'imposera pendant la durée du bail renouvelé dans la mesure où elle aura été expressément reprise dans les charges et conditions de ce bail renouvelé. Le preneur est informé que cette solidarité dite passive ne peut être assimilée à un cautionnement solidaire.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du bailleur du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, de telle sorte que le bailleur puisse agir contre le locataire d'origine et tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenu solidairement du tout, sans qu'ils puissent opposer aucune exception. Cet engagement de solidarité à l'égard des cessionnaires-cédants successifs devra être repris dans chaque acte de cession.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit y compris les cessions de droit indivis comme à l'apport du droit au bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante ; par exception légale, elles ne s'appliquent pas en cas de cession du bail dans le cadre d'un plan de sauvegarde (c. com. art. L. 652-15), de redressement ou

dans le cadre d'une liquidation judiciaire (c. com. art. L. 641-12).

Toute cession consentie au mépris des présentes clauses entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Le preneur ne pourra se substituer ni aux personnes physiques, ni aux personnes morales dans les biens immobiliers.

SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite. Il en est de même de toute mise à disposition, domiciliation, même gratuite ou temporaire. A cet égard, il est précisé que les dispositions de l'article L. 123-11-1 du code de commerce relatives à la domiciliation des entreprises ne sont pas applicables aux locaux présentement loués.

Location-gérance interdite.

Le preneur est tenu d'exploiter personnellement le fonds, toute mise en gérance libre est interdite.

IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et plus généralement tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

De plus, il devra rembourser au bailleur l'impôt foncier à hauteur de 50 % et tous impôts, taxes, contributions, prélèvements actuels ou futurs afférents à l'immeuble ou aux locaux loués, fussent-ils à la charge personnelle du propriétaire.

TELEPHONE ET INTERNET

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir l'installation et le branchement des lignes téléphoniques et Internet et assumera en outre les charges des taxes et redevances relatives aux branchements et abonnements. Le bailleur n'assure aucun réseau téléphonique.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS (8 400), soit un loyer mensuel de SEPT CENT EUROS (700).

Le présent loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

MODALITES DE REGLEMENT REVISION DU LOYER

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance au siège du bailleur ou aux bureaux de la personne gérant en son lieu et place lesdits locaux, sur factures établies par le bailleur. Le loyer sera révisé en application de la clause d'échelle mobile définie ci-après, et payable le 5 de chaque mois et pour la première fois le 5 de chaque mois et ensuite le 5 de chaque mois

Le loyer annuel sera réajusté de plein droit tous les 3 ans, à la date anniversaire des présentes, en plus ou en moins et sans aucune formalité, demande ni mise en demeure, en fonction de la variation de l'indice national trimestriel de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C) publié par l'INSEE ou de tout nouvel indice qui lui serait substitué.

La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

L'indice de base est celui du 1er trimestre 2018, soit 11.87, l'indice servant pour le calcul de la variation est le dernier indice publié à la date de prise d'effet de l'indexation. Il en sera de même pour les indexations successives, selon la formule ci-après. Le loyer annuel sera donc automatiquement et de plein droit égal, au début de chaque période annuelle, à la somme résultant de l'application de la formule $L(1) = L(0) \times I(1)/I(0)$ dans laquelle :

L (1) : correspond au loyer annuel de la nouvelle période ;
L (0) : représente le loyer annuel de la première année de bail ;
I (1) : le dernier indice INSEE publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer ;
I (0) : représentant l'indice INSEE d'origine, soit 11.87

Disparition ou non application d'un indice

Dans le cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué pour quelque cause que ce soit, il sera fait application, à compter de cette date, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors, applicables et publiés par l'INSEE ou un organisme de substitution. À défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le tribunal de grande instance de Paris en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés, en partie égale, par le bailleur, d'une part, et par le preneur, d'autre part.

Caractère déterminant

Le bailleur déclare que les stipulations relatives à l'indexation annuelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le preneur.

Dépôt de garantie

Le preneur a à l'instant versé au bailleur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance la somme de 1400€, montant du dépôt de garantie et représentant deux mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, en application des articles 2355 à 2366 du code civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité, de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée proportionnellement à la variation du loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

1°) Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après une mise en demeure ou un commandement resté

infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus.

À cet égard, il est précisé que sont sanctionnables, par le jeu de la clause résolutoire et selon les mêmes modalités, les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties des présentes. En conséquence, le présent bail sera résilié après une simple mise en demeure d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai d'un mois. À défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera simplement l'acquis de la clause résolutoire. La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas le bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

2°) En cas d'inobservation par le locataire des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

3°) À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, les sommes dues automatiquement majorées des frais du contentieux et indépendamment de tous frais de commandement plus un intérêt fixe au taux de base bancaire le plus haut sur le marché majoré de trois points.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d'un pour cent (1 %) du loyer au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

En cas de procédure de sauvegarde ou de redressement prononcée à l'encontre du preneur lorsque l'administrateur aura décidé de ne pas continuer le bail, la résiliation prendra effet au jour de sa demande conformément à l'article L.622-14 du code de commerce.

RESTITUTION DES LOCAUX

1°) En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

2°) Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien selon les obligations lui incombant aux termes du présent bail, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Au cas où le preneur ne serait pas présent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

3°) Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur dans le meilleur délai d'usage compte tenu de la nature des travaux à réaliser. En toute hypothèse, les travaux devront commencer et être réalisés dans les délais selon lesquels les entreprises contactées par le bailleur et ayant établi des devis se sont engagées à commencer et à exécuter ces travaux, le tout sous réserve que le bailleur produise au locataire des attestations des entreprises prenant de tels engagements.

Le préjudice du bailleur est suffisamment établi du seul fait de la nécessité qu'il aura à remettre les locaux en l'état, cet élément attestant de la défaillance du preneur envers ses obligations.

Le preneur, pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 1/300 du montant du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris.

Seule une remise des clés en " mains propres " du bailleur ou du représentant qu'il aura désigné et un déménagement complet de tous les biens et objets vaudront libération des locaux et délieront le preneur de ses obligations liées au bail à l'exception de celles relatives à une éventuelle remise en état des locaux au vu des documents dressés.

INDIVISIBILITE

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, notamment en cas de sous-location partielle. En cas de co-preneur par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

FRAIS

Le preneur supportera tous les frais et honoraires afférents aux présentes et de leurs suites.
Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les locaux.

Fait à Millau en quatre exemplaires, le

La société VERNETTES Représenté par son président JONATHAN Le Preneur	
Bernard ARNAL Chantal ALRIC Le bailleur	

PJ Etat des risques naturels, et copie site PRIM NET

Commune de Millau

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral
n° 2011090-0033

du 31 mars 2011

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n°

oui ☐ non ☐

Approuvé	date	23 juin 2004	alés	Inondation
Approuvé	date	24 juillet 2007	alés	Mouvements de terrain
	date		alés	
	date		alés	

Les documents de référence sont :
Note de présentation + règlement du PPRI

Note de présentation du PPR MVT + règlement

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐ non ☐

	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐
Consultable sur Internet ☐
Consultable sur Internet ☐

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
zone 5	zone 4	zone 3	zone 2x	Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Zones de sismicité – département de l'Aveyron – 1 planche A3

Extrait du zonage réglementaire du PPRI – 19 planches A3

Extrait du zonage réglementaire du PPR mouvements de terrain – 12 planches A3

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date

Le préfet de département

