

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre :

Monsieur Jean Marc MONTACEL, né le 25 avril 1947 à Mauguio, retraité, de nationalité française, demeurant Domaine de St Marcel 34130 MAUGUIO.

Ci-après dénommé "le bailleur",

Et

La société LA SCENE société par actions simplifiée, RCS Montpellier 819 871 468 dont le siège social est situé 193 avenue Jean Moulin 34130 MAUGUIO, représentée par Monsieur Rui Miguel CARVALHO OLIVEIRA, président de celle-ci,

Déclarant disposer de tous pouvoirs à l'effet de l'établissement et de la signature du présent contrat.

Elisant domicile pour l'exécution du présent bail, dans les lieux loués ci-après désignés.

Ci-après dénommé "le preneur",

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Monsieur Jean Marc MONTACEL est propriétaire à MAUGUIO d'un local commercial de 390 m² au sol et une cour extérieure de 470 m² clôturée.

Le local commercial est actuellement divisé en deux :

- Une première partie destinée à la restauration de 195 m²,
- Une seconde partie à usage de réserve de 195 m².

La société LA SCENE par l'intermédiaire de ses associés, souhaite prendre à bail commercial les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par la présente convention.

Il est précisé que la SAS représentée par Monsieur Rui Miguel CARVALHO OLIVEIRA, signataire du présent contrat, agit pour le compte de la société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 819 871 468

La dénomination de cette société est : LA SCENE

Sa forme est : Société par actions simplifiée

Son capital est de 10.000 €

Son siège social est établi : 193 avenue Jean Moulin 34130 MAUGUIO

Cette société est exclusivement composée de :

Monsieur Rui Miguel CARVALHO OLIVEIRA, né le 14 mars 1973 à COIMBRA (PORTUGAL), demeurant 281 rue François Villon, 34130 MAUGUIO, de nationalité portugaise, marié à Madame Pascale CARVALHO née NAUD, le 26 mars 1974 à MONTPELLIER, le 10 juin 2006, sous le régime de la séparation des biens, suivant contrat de mariage, reçu préalablement à leur union, le 28 avril 2006 par Maître Annie COHEN, Notaire à MALAKOFF,

La convention est soumise au statut des baux commerciaux, défini par les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce et aux textes subséquents relatifs aux baux commerciaux.

Ceci exposé il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. - DESIGNATION.

Le bailleur donne par les présentes à bail au preneur, qui accepte, les lieux ci-après désignés, soit un local commercial sis 193 avenue Jean Moulin à MAUGUIO et cadastré Section CK n°205.

Tel que les lieux existent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, examinés et estimés conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Le preneur déclare expressément accepter les lieux en l'état. Il déclare que ces lieux sont parfaitement adaptés à l'exercice du commerce qu'il va y exercer et qu'en tant que de besoin il accomplira sous sa responsabilité et à ses frais tous les aménagements nécessaires à cet exercice, et s'efforcera d'obtenir toutes les autorisations administratives, professionnelles etc... que cet exercice commercial impliquerait, sans recours contre le bailleur.

Par dérogation aux dispositions de l'article 7.3b, le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à rentrer dans les lieux.

Les travaux inhérents à l'activité exercée, selon descriptif annexé aux présentes sont d'ores et déjà acceptés sans autorisation requise par l'article 7.2. (cf annexe n°3).

Selon l'article L145-40-2 du Code de Commerce :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

Le bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années suivant la conclusion du bail ; il précise par ailleurs qu'il n'a pas engagé de travaux cours des trois années précédant la conclusion du contrat.

ARTICLE 2. - CONDITION SUSPENSIVE - PRISE D'EFFET - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

2.1 Condition suspensive: obtention des financements :

Le preneur souhaite obtenir un financement relatif à l'exécution des travaux qu'il projette d'effectuer dans les lieux. Ces travaux sont définis par un descriptif demeurant annexé au présent contrat. Ces travaux, tels qu'ils sont précisés dans le descriptif annexé, font l'objet d'une acceptation du bailleur, par dérogation aux autres conditions du bail qui concernent les autres travaux qui seraient le cas échéant exécutés ultérieurement et qui ne sont pas visés par ce descriptif.

De convention expresse l'octroi de ce prêt constitue une condition suspensive d'entrée en vigueur du bail.

2.1.1. Obligations du preneur vis à vis du crédit sollicité - Conditions du crédit

Le prêt à solliciter doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Etablissement de crédit : tout organisme choisi par le preneur.
- Montant maximum de la somme empruntée : 185.000 €
- Durée maximum de remboursement : 7 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2,5% l'an (hors assurances), et selon taux fixe.
- Conditions de garanties et d'assurances: selon les demandes habituelles des banques,

En conséquence, le bail est soumis en faveur du preneur et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le preneur s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt.

Il devra ainsi :

- d'une part déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande auprès de l'organisme prêteur dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature du présent bail et,
- d'autre part justifier sans délai de ce dépôt auprès du bailleur ou de son mandataire par la fourniture d'un justificatif émanant de l'établissement de crédit adressé au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'avoir accompli ces démarches le bailleur aura la faculté de demander au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt. Dans le cas où le preneur n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours à compter de la première présentation de la lettre du bailleur réclamant la preuve du dépôt du dossier de crédit (la justification pourra être apportée dans le délai de huit jours par le preneur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte huissier ou par récépissé contre émargement), le bailleur pourra se prévaloir si bon lui semble de la caducité des présentes. Dans cette dernière hypothèse, les parties conviennent que l'inertie du preneur consacrera sa faute aux obligations du bail, et le bailleur pourra conserver le règlement du dépôt de garantie à titre d'indemnité. Il est convenu que le chèque représentant le dépôt de garantie sera remis au bailleur lors de la signature des présentes, mais qu'il ne sera pas encaissé avant la réalisation de la condition suspensive, mais il pourra être encaissé à défaut de respect de la justification dépôt de dossier de crédit dans les conditions prévues au présent alinéa.

Le preneur devra par ailleurs informer sans retard le bailleur de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

2.1.2. Réalisation de la condition suspensive - information du bailleur

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au preneur de l'offre écrite de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées.

La réception de cette offre devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date de la signature du présent contrat, à défaut de quoi le présent bail sera caduc et le bailleur retrouvera son entière liberté pour louer les lieux à un tiers, sauf pour les parties à négocier et formaliser une prorogation de délai, sans que cette possibilité ne consacre une obligation.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du preneur, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au bailleur qu'il dispose par ailleurs des sommes nécessaires au financement de l'opération. Ce droit de

renonciation expire avec le délai prévu à l'alinéa précédent.

La décision de l'établissement de crédit devra être notifiée par le preneur au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans les trois jours de la réception par le preneur de l'information écrite d'acceptation du crédit ou de son refus par l'établissement concerné.

2.2. Déclaration de conformité

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance les locaux sont en parfaite conformité en vue d'obtenir les autorisations d'exploitation du fonds au regard de l'activité déclarée, aux termes des présentes.

Cette déclaration est faite au regard de l'activité qui était exploitée jusqu'à lors par le précédent locataire en terme de surface commerciale.

2.3 Durée – entrée en jouissance

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANS. Il prendra effet au 1^{er} avril 2016 sous réserve de la réalisation de la condition suspensive précitée.

Le preneur dispose d'un droit unilatéral de résiliation pendant le cours du bail, à l'expiration de chaque période triennale (trois ans et six ans après l'entrée en vigueur du bail) à charge pour lui d'en aviser le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas d'utilisation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception c'est la date de la première présentation de la lettre au bailleur qui fera foi pour déterminer du respect du délai de six mois.

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement dressé entre les parties, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 3. - DESTINATION DES LIEUX.

Les locaux ne pourront être utilisés qu'à usage de :

**« RESTAURATION TRAITEUR, BRASSERIE, SALON DE THE, SEMINAIRES,
BANQUETS, SOIREES A THEMES ET/OU MUSICALES »**

A l'exclusion de toute autre activité et utilisation en évitant d'occasionner toute nuisance notamment sonore, olfactive et visuelle au voisinage immédiat.

Le preneur est autorisé s'il le souhaite à installer son siège social dans les lieux loués.

ARTICLE 4. - ENSEIGNE COMMERCIALE.

4.1 Désignation

Le preneur a le libre choix de l'enseigne commerciale sous laquelle il désire exploiter.

4.2 Installation

4.2.1 A l'intérieur des locaux

Le preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux, contre la vitrine, toute enseigne de son choix.

4.2.2 En façade

Concernant l'apposition éventuelle d'une enseigne extérieure le preneur devra obtenir le cas échéant une autorisation écrite et préalable du bailleur, outre l'obtention sous sa responsabilité de toutes autorisations administratives requises.

ARTICLE 5. - LOYERS ET CHARGES - PAS DE PORTE.

5.1. Les loyers.

Montant du loyer :

Le loyer mensuel en principal, hors taxes et hors charges, en fonction de l'état actuel des locaux et leur destination est fixé à **2.380 €** (DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT EUROS).

Ce loyer est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois au domicile du bailleur par virement bancaire ou tout autre mode selon la convenance du bailleur.

Ce loyer s'entend hors TVA. Le preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Révision - Indexation :

5.1.1 Révision

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera susceptible d'être révisé, conformément aux règles de révision légales au début de chacune des autres périodes.

La possibilité d'une révision triennale légale offerte par l'article L.145-38 du Code de commerce n'intégrera pas pour la fixation de la valeur locative les travaux réalisés par le preneur lors de l'entrée dans les lieux.

5.1.2 Indexation

Le loyer est par ailleurs indexé automatiquement et annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat soit le 1^{er} avril 2016 et pour la première fois le 1^{er} avril 2017. Cette indexation est

proportionnelle à la variation sur un an de l'indice ILC publiée par l'INSEE.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié au jour de l'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi à l'équation suivante :

Loyer indexé = Loyer précédent x (indice nouveau / indice antérieur)

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « *loyer précédent* » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« *indice nouveau* » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence,

L'« *indice antérieur* » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour les trois années précédant celle de l'indice nouveau.

Les parties conviennent toutefois que le loyer ne peut pas baisser, même en cas de variation à la baisse de l'indice ci-dessus défini. En cas de variation de l'indice à la baisse sur la période annuelle considérée le loyer ne variera pas.

Il est par ailleurs précisé que selon les dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce « *en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente* ». Il s'agit du loyer du bail qui serait fixé en renouvellement, c'est-à-dire à l'expiration de sa durée initiale, dans des conditions strictement encadrées.

En ce qui concerne le loyer du bail en révision, l'article L 145-38 prévoit un dispositif de lissage équivalent ; c'est encore le cas des dispositions de l'article L 145-39 du même code.

Il est aussi convenu qu'en cas de lissage de la hausse du loyer dans ces hypothèses, et si le présent bail devait intégrer les dispositions imposant le lissage de 10%, chaque palier d'augmentation subira lui-même l'indexation telle que prévue selon les modalités qui précèdent.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont situés les biens loués, un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fera pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur.

5.2. Les charges

5.2.1 Définition

Les parties sont convenues de définir ci-après la liste des charges que le preneur aura à régler en sus du loyer. La Loi imposant de définir les différentes catégories de charges, elles sont ci-dessous rappelées avant d'en dresser un inventaire spécifique au présent contrat, de celles qui seront supportées par le preneur, selon la liste définie à l'article 5.2.2.

Les différentes catégories de charges possibles (le détail sera donné ci-après) sont les suivantes :

1. Les charges d'alimentation en énergie nécessaire à l'activité du preneur (gaz le cas échéant, électricité, eau, ou toutes énergies autorisant le chauffage ou le refroidissement des locaux) ; et celles afférentes à l'immeuble ;
2. Les impôts et taxes (taxe foncière, taxe des ordures ménagères etc...) ;
3. Les frais d'entretien et de nettoyage des lieux (ou de l'ensemble immobilier) ;
4. Les assurances ;
5. Etc...

Il est en tout état de cause convenu que le preneur, en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe foncière, la taxe des ordures ménagères peuvent toutefois être répercutées sur le preneur si les parties ont choisi cette option ainsi qu'il sera indiqué à l'article 5.2.2.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués.

5.2.2 Liste des charges récupérables

Les charges ainsi récupérables sont toutes celles facturées au bailleur au titre des lieux loués, à l'exception :

- de ce qui a été indiqué à la fin de l'article 5.2.1.
- de l'assurance éventuellement souscrite par le bailleur pour son compte personnel ;

Il est aussi convenu que le preneur paiera :

- La taxe foncière dans son intégralité (sur présentation d'un justificatif).

A ce titre, le preneur s'engage à verser tous les mois au bailleur la somme de 250 € à titre de provision pour le paiement de la taxe foncière.

- Les charges personnelles liées à son activité (eau, électricité, téléphone, approvisionnements en énergie de toute nature, redevances personnelles liées à l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public...) dans l'hypothèse où elles seraient facturées au bailleur (elles font l'objet d'un paiement direct du preneur à son fournisseur dans l'autre cas),

5.2.3. Modalités de paiement des charges

Les charges feront l'objet d'une provision payable en même temps que le loyer, selon les mêmes modes et date de paiement.

Par ailleurs, interviendra une régularisation annuelle entendue comme année civile.

Le montant de cette provision sera modifié, chaque année, en fonction des charges réelles de l'année écoulée et, le cas échéant, du budget prévisionnel de l'année à venir.

5.3. Pas de porte

Les parties sont convenues du règlement par le preneur entre les mains du bailleur d'un pas de porte de nature indemnitaire d'un montant de **60.000 €**. Cette somme a une vocation indemnitaire de sorte qu'elle ne constitue pas un supplément de loyer ; elle constitue la contrepartie pour le preneur de la stabilité de la location que lui confère le bail tenant l'intégration au statut des baux commerciaux. En cas de reconduction ou de renouvellement du bail au-delà de la durée ci-dessus prévue le bailleur ne pourra exiger aucun pas de porte complémentaire. La somme lui restera acquise quelle que soit la durée ou les modalités de rupture du bail. Elle est réglée le jour de la signature du présent contrat.

Cette somme, tenant sa nature, n'est pas assujettie à TVA et s'entend donc nette de cette taxe, quand bien même le bailleur aurait opté pour la TVA, les loyers y étant le cas échéant quant à eux assujettis.

ARTICLE 6. - DEPOT DE GARANTIE.

1 - Le preneur verse au bailleur au jour de la signature du présent contrat un dépôt de garantie égal à trois mois de loyers hors charges et hors taxe, soit la somme de 7.140 € (Sept milles cents quarante Euros).

Ce dépôt a vocation à garantir l'exécution de l'ensemble des obligations du contrat, en termes de loyers, charges, TVA s'il y a lieu, de financement des réparations locatives, et même le cas échéant les indemnités d'occupation si les lieux n'étaient restitués que postérieurement à la fin du contrat de bail.

2 - Lors de chaque révision de loyer, en plus ou en moins, le dépôt de garantie sera réajusté de façon à toujours correspondre à deux mois de loyer.

3 - Le dépôt de garantie sera remboursé au preneur en fin de bail dans le délai de deux mois suivant la restitution des clefs, à la condition que lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie il soit d'une part à jour des paiements prévus par le présent bail, et d'autre part que l'état des lieux ne révèle pas de dégradations locatives, dont l'évaluation pourra ressortir de devis dressé(s) par le bailleur sans obligation pesant sur lui de l'engagement préalable des travaux de remise en état. Le cas échéant les sommes dues à ces titres seront compensées avec le dépôt de garantie.

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

5 - En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du preneur, le dépôt de garantie sera affecté en priorité à la garantie des loyers antérieurs au jugement d'ouverture de ladite procédure.

ARTICLE 7. - CHARGES ET CONDITIONS.

Les parties, pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages.

Le bail est en outre consenti aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter.

7.1. Activité autorisée.

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées à l'article 3 ci-dessus rapporté, à l'exclusion de toutes autres.

Les activités du preneur ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le preneur fera son affaire personnelle tous les griefs qui seraient faits à son sujet au bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes conséquences qui pourraient en résulter.

Le preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des lieux loués et ne puisse causer aux voisins ni troubles, ni préjudice.

Il devra ainsi s'abstenir de toute activité dangereuse, incommodes ou insalubres ou bruyante, et prendre toutes mesures utiles pour empêcher notamment les odeurs, les trépidations, les émanations, les fumées, la chaleur...etc...

Le preneur s'engage à ne procéder à aucun racolage commercial, et à faire respecter cette obligation par ses employés et préposés.

7.2. Exploitation commerciale.

a. Garnissement:

Le preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail.

b. Maintien en état normal d'exploitation :

Le preneur s'engage à :

- Maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et employer le personnel nécessaire pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter effectivement son fonds de commerce.

c. *Autorisations :*

Le bailleur expose qu'à sa connaissance les locaux donnés à bail ont fait l'objet d'une exploitation depuis moins de 24 mois, similaire à celle qui sera exercée par le preneur, qu'il ne lui a jamais été rapporté une quelconque restriction à l'autorisation d'exploitation dans les présents locaux loués, qui sont conformes à une exploitation normale du fonds.

Le preneur, souhaitant effectuer les travaux énoncés en annexe, et dûment autorisés par le bailleur devra veiller à la conformité de ceux-ci et devra obtenir les autorisations nécessaires, sans que le bailleur ne soit inquiété. Il est reconnu ici qu'aucun des travaux énoncés ne nécessite une autorisation de travaux ou un permis de construire.

Aucune responsabilité du bailleur ne peut être engagée à l'exclusion de la nécessité de travaux touchant au gros œuvre (article 606 du Code civil).

7.3. Entretien - Réparations - Travaux.

Les parties définissent par le présent article la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives, et qui devront ainsi être supportées par le preneur.

Il est en tout état de cause convenu que le preneur n'aura pas à supporter :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

a. *Entretien - Réparations :*

Le preneur devra :

- Tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état, et y effectuer toutes les réparations, quelle que soit leur nature, qui pourraient être nécessaires, à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ceux qui ne pourraient être réparés à la suite d'un défaut d'entretien. En particulier, maintenir obligatoirement le chauffage et la climatisation en état de fonctionnement et de distribution, sans pouvoir les interrompre, sous quelque motif que ce soit.
- Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- Informer immédiatement le bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, 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 de ce sinistre et du

retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

b. Travaux effectués par le preneur :

Conditions générales :

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur et de voûte, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur et dans les conditions définies par lui. Le preneur devra pour ce faire présenter préalablement un plan détaillé des travaux projetés.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée au vu du dossier technique présenté par le preneur au bailleur, le preneur devra faire exécuter ces travaux conformément aux règles de l'art, sous sa propre responsabilité, avec l'assistance éventuelle d'un maître d'œuvre, d'un bureau d'études, d'un bureau de contrôle de son choix, chaque fois que cela sera nécessaire.

Tous travaux d'aménagement et de finition effectués notamment à la prise de possession ou en cours de bail, d'améliorations, de modifications ou de réparations, bénéficieront au bailleur, par voie d'accession, uniquement à l'issue du bail renouvelé une ou plusieurs fois, savoir à la sortie effective du preneur des locaux loués.

Le bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir des travaux effectués en début ou en cours de bail, par le preneur, pour revendiquer une quelconque modification de la valeur locative des lieux loués, durant toute la durée de la location, de ce bail de neufs années, le propriétaire n'ayant jamais accédé à la propriété desdits travaux ou améliorations effectués par le locataire.

Il ne pourra pas exiger en fin de contrat la remise des lieux en l'état d'origine.

c. Travaux effectués par le bailleur :

Le preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer ou de charges, toute réparation, tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle exécutée dans l'immeuble dans lequel sont les locaux objets du présent bail, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 21 jours. Il s'agit de travaux qui seraient donc de la responsabilité du bailleur comme ne relevant pas de la catégorie définie à l'article 7.3.a. Les parties pourront néanmoins convenir d'un calendrier relatif à l'exécution des travaux du bailleur qui soit tel qu'il trouble le moins possible l'activité du preneur.

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, de gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

Le bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les canalisations et câbles de toute sorte desservants les autres parties de l'immeuble et traversant les locaux loués, à la condition de troubler le moins possible l'activité commerciale du preneur.

d. Travaux prescrits par l'administration :

Le preneur devra prendre à sa charge tous travaux, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil, de quelque nature qu'ils soient prescrits par l'administration en conformité avec la réglementation actuelle ou future concernant notamment, et sans que cette liste soit limitative, la

voirie, la sécurité, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les prescriptions du permis de construire, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité, l'accès des personnes handicapées, à mobilité réduite etc...sans pouvoir prétendre s'en dispenser au motif qu'ils concerneraient le bailleur, et ce par dérogation expresse aux termes des articles 1719 et 1720 du Code civil.

7.4. Impôts et taxes.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de voirie, dont les entreprises locataires sont tenues, 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 Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) ou toute autre taxe équivalente qui serait créée en lieu et place et tous autres impôts dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque sans en être le débiteur fiscal naturel et justifier de leur acquit à toute réquisition.

7.5. Sous location - Cession.

a. sous location et location gérance :

Le preneur ne pourra ni sous louer, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans tout ou partie des lieux loués.

Spécifiquement, il sera autorisé à consentir un contrat de location gérance en notifiant le bailleur, et en restant responsable à l'égard du bailleur, de l'ensemble des obligations des présentes.

L'autorisation de sous location partielle éventuellement accordée doit être expresse et écrite. Elle n'emporte pas en tout état de cause dérogation à l'indivisibilité du bail, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du bailleur.

b. Cession :

Le preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail sans l'accord écrit du bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

c. Droit de préférence :

Le preneur devra notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession du fonds, en lui indiquant, sous peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalités de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession ou apport de droit au bail ou du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, dation en

paiement, partage avec soulte. Dans le cas où le preneur serait une société, le droit de préemption s'appliquerait non seulement en cas de cession du droit au bail, ou du fonds de commerce lui-même, comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession massive des droits sociaux.

Dans l'hypothèse d'une adjudication, le preneur devra pour permettre au bailleur d'exercer son droit de préemption notifier le résultat de l'adjudication en donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Le présent droit de préemption est une condition déterminante du présent bail sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

d. Régularisation de la cession :

En cas de cession régulière, qu'il s'agisse d'une cession isolée du droit au bail avec l'accord du bailleur ou d'une cession de fonds de commerce les parties conviennent d'instaurer une garantie par le preneur cédant des obligations du preneur cessionnaire au bénéfice du bailleur. Ainsi le cédant demeurera garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail en ce compris les indemnités d'occupation et l'obligation de restituer les lieux en bon état d'entretien et de réparations locatives dans les conditions prévues au contrat, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion. Conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce le bailleur ne pourra invoquer cette garantie que durant trois ans à compter de la cession du bail.

L'acte de cession devra ainsi rappeler cette garantie, le bailleur devant être par ailleurs appelé à concourir à la cession par la notification d'un projet de l'acte de cession un mois au moins avant sa régularisation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, la notification devant préciser les date, heure et lieu de régularisation de l'acte.

La cession devra être constatée, soit par acte sous seing privé, soit par acte authentique. Une grosse ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de sa signature, aux frais du preneur.

En cas de cession du droit au bail un nouvel état des lieux devra être dressé, contradictoirement et amiablement, par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté par eux ou, à défaut, par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

7.6. Droit de préemption des lieux loués au profit du preneur

Si le propriétaire envisage de vendre les lieux objets du présent bail, il en informera le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifiât son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

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

Dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux

pour l'acquéreur, le notaire devra, si le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aurait pas été acceptée dans ce délai serait caduque.

Le preneur qui accepterait l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifiait son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à deux mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

7.7. Responsabilité et recours.

Le preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur notamment :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le bailleur n'assurant notamment aucune garantie de ce chef.
- Il est expressément convenu au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés, l'obligation pour le bailleur de remploi des indemnités d'assurance perçues à la reconstruction des biens loués.
- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, du chauffage.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuite, d'infiltration, d'humidité ou autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur.
- En cas de troubles apportés à la jouissance 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 vice des biens loués, par dérogation à l'intégralité du dispositif prévu par l'article 1721 du Code Civil.

7.8. Visite des lieux.

Les parties conviennent d'autoriser le bailleur, pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment autorisées, à entrer dans les locaux lors de ses heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter en cas de vente.

Les parties conviennent que le bailleur effectuera une visite chaque année afin de vérifier la conformité de l'ensemble des locaux.

En ce qui concerne les visites afférentes à un projet de vente des lieux, sans déroger aux dispositions de l'article 7.6, les parties conviennent que les lieux pourront être visités les jours d'ouverture entre 10 et 12h.

7.9. Restitution des lieux.

Le preneur devra rendre les lieux en bon état et acquitter le montant des réparations qui pourrait être dû par lui.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement et amiablement, par les parties ou par un tiers mandaté par eux ou, à défaut, par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

7.10. Modification - Tolérance - Indivisibilité.

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

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du bailleur, soit même de simple tolérance, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur. En cas de co-preneurs, par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

7.11. Assurances

Le preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs, étant rappelé ici l'obligation pour le bailleur d'affecter les indemnités d'assurance reçues en cas de sinistre affectant les locaux, à la reconstruction des locaux, objet du présent bail.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le preneur devra adresser au bailleur, préalablement à la prise d'effet du bail, c'est à dire avant le commencement de ses travaux d'installation, une copie certifiée conforme de ses polices.

Si le commerce exercé par le preneur entraînait pour le bailleur ou pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres voisins.

Le preneur devra maintenir et continuer ses assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au bailleur à toute réquisition.

ARTICLE 8. - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTION.

8.1. Clause résolutoire.

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause.

8.2. Sanctions.

En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception 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.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance et du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, nonobstant tous autres dus ou dommages intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

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, sera établie sur la base des loyers et charges de la dernière année de location.

ARTICLE 9. DIAGNOSTICS – INFORMATION DU PRENEUR

Sont annexés au présent contrat et relatifs aux locaux loués :

- L'Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques,
- Le Diagnostic de Performance Energétique,
- Le certificat de repérage des matériaux contenant de l'amiante.

En ce qui concerne l'état des risques naturels et technologiques, le bailleur, en application de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, déclare que le bien loué n'a pas été sinistré :

- par une catastrophe naturelle et qu'il n'a reçu aucune indemnité d'assurance afférente à un sinistre de cette nature en application de l'article L125-2 du code des Assurances,
- par une catastrophe technologique qu'il n'a reçu aucune indemnité d'assurance afférente à un sinistre de cette nature en application de l'article L128-2 du code des Assurances,

depuis qu'il est propriétaire des biens loués, et qu'il n'a pas lui-même été informé le cas échéant par le précédent propriétaire des lieux d'un sinistre antérieur de ces natures.

Monsieur MONTACEL, bailleur, déclare expressément qu'il existe de l'amiante dans les locaux loués notamment au niveau de la toiture.

Le preneur est tenu d'informer toutes personnes, entreprises, sociétés qui pourraient être en contact avec l'amiante, particulièrement lors de travaux concernant la toiture, les plafonds, les isolations,

l'électricité.

A ce titre, il est recommandé au preneur de faire signer une décharge en responsabilité par chacun des intervenants.

En aucun cas, la responsabilité du bailleur ne pourrait être recherchée pour défaut d'informations relatives à l'amiante.

ARTICLE 11. - FRAIS.

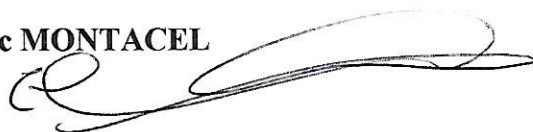
Les frais et honoraires de rédaction du présent contrat sont à la charge du preneur qui s'y oblige. Ils sont à régler au jour de la régularisation du présent bail à la SCP LEGROS JULIEN BLONDEAUT DAT pour un montant de 1.500 € TTC, soit 1.200 € HT, par chèque libellé à son ordre.

Fait en trois originaux à Montpellier

Le

15 Jan 2016

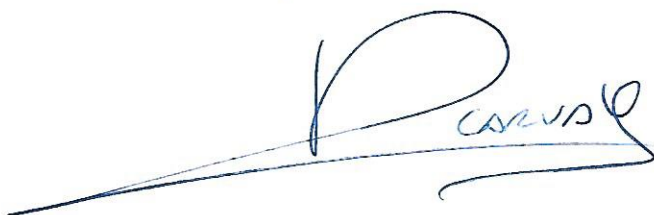
Pour Monsieur Jean Marc MONTACEL



Pour la société LA SCENE

Monsieur CARVALHO OLIVEIRA, Président,

R. Miguel CARVALHO OLIVEIRA



ANNEXE 1 : Dossier des risques naturels et technologiques

ANNEXE 2 : Diagnostic de performance énergétique.

ANNEXE 3 : Le certificat de repérage des matériaux contenant de l'amiante.

ANNEXE 4 : Descriptif des travaux à réaliser en début de bail

ANNEXE 5 : Procurations (2)

-