BAIL COMMERCIAL

Soumis au Décret n°53-960 du 30 septembre 1953
(Articles L145-1 et suivants du code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur **Henry Manuel Philibert ROUX DE BEZIEUX** en nom propre, né à Neuilly-sur-Seine (92200) le 07/09/1959, domicilié à 6 rue du Labech à VIC LA GARDIOLE (34110), de nationalité française,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

DE PREMIERE PART,

ET

La société **ASB ENTREPRISE**, société à responsabilité limitée au capital social de 20 000 € dont le siège social est sis Place René Devic le Triangle Niveau Bas à Montpellier (34000), immatriculée au R.C.S de Montpellier sous le numéro 812 908 606 et représentée par Messieurs DALOTEL Benjamin et FIGUES Stéphane, agissant en qualité de gérants, dûment habilités aux fins des présentes en vertu des statuts et de la loi,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

DE SECONDE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire de deux locaux commerciaux dans le centre commercial du Polygone sis Place René Devic dans un immeuble appelé le Triangle à Montpellier (34000) en vertu de deux titres de propriété régulièrement publiés au service de la publicité foncière. Ces locaux commerciaux, ci-après désignés, font l'objet de deux baux commerciaux distincts avec le même Preneur en date du 19 septembre 2011 et du 8 août 2012.

Dans le cadre d'une cession des parts de la société du Preneur, les parties se sont rapprochées pour conclure d'un seul et même bail commercial pour les deux locaux commerciaux susvisés conforme à la Loi n°2014-626 du 18 Juin 2014 et dans les conditions et modalités définies par le présent bail soumis au statut des baux commerciaux. Il est précisé que le présent bail annule et remplace dans toutes leurs dispositions les deux baux précités qui deviendront caduques de plein droit à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté. Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

Les parties déclarent :

- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement ou cessation de paiement.
- Qu'aucun jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire n'a été prononcé à leur encontre.

DD

FF

MRB

l'exercice de ses activités qu'il exercera dans les lieux loués. Il fera son affaire personnelle de toutes les interventions requises dans les locaux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légale ou réglementaires applicables présentes ou à venir. Il sera responsable de toute injonction administrative délivrée à son encontre, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de l'obtention de ces autorisations et à lui en communiquer copies.

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

Établissement recevant du public - Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc). L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnements automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

En tant qu'établissement recevant du public, le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local loué, de ses installations et de ses dégagements doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité. Il déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité aux normes d'accessibilité applicables à la catégorie d'établissement dont il relève (catégorie 1 à 5).

Il devra notamment respecter les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public à savoir :

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

En cas de réalisation de travaux dans les lieux loués par l'une ou l'autre des parties, le Preneur s'engage à effectuer à ses frais toutes les déclarations auprès des autorités compétentes incombant au chef d'un établissement recevant du public.

ARTICLE 4. DEPENSES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

4-1 Entretien - Réparations

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de réparation, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra notamment faire entretenir, remettre en état et remplacer tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, prévention incendie, ventilation...) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiserie... Il sera responsable des accidents et dégradations causés par ses objets, son personnel ou sa clientèle, les travaux de remise en état relevant ou non de l'article 606 du code civil étant à sa charge.

Il devra faire réaliser les travaux d'entretien, de remise en état, de réparation ou de mise en conformité, même ceux rendus nécessaires par la vétusté, un vice caché, que ceux-ci soient afférents aux locaux loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

Il prendra en charge les dépenses de recherche de fuite de toute nature ou de fissures des conduits et réseaux afférentes au local loué ou à l'immeuble dans lequel il se trouve. Il devra utiliser de façon régulière les écoulements d'eau pour garantir leur bon fonctionnement.

Il prendra toutes les précautions d'usage contre le gel.

A défaut d'exécution desdits travaux de réparation et d'entretien, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Si les réparations dont a la charge le Bailleur sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Il est expressément prévu que le Preneur supportera la charge des travaux de mise en conformité rendus nécessaires, par l'application de la réglementation actuelle ou future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité, accessibilité personnes à mobilité réduite et conformité des lieux liée à son activité sans que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Tous travaux liés à la mise en conformité des lieux seront effectués à l'initiative du Preneur, après accord express et préalable du Bailleur pour tous les travaux quel qu'ils soient et notamment ceux qui toucheraient à la structure-même des locaux et/ou de l'immeuble.

Le Preneur prendra en charge les frais d'assurance et honoraires liés à la réalisation des travaux ci-dessus énoncés.

Si les travaux de gros œuvre énumérés à l'article 606 du code civil deviennent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur. S'agissant des réparations autres que celles énumérées aux articles 606 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera la charge financière.

Le Preneur supportera, pendant toute la durée bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

4-2 Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra laisser faire les réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les lieux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble dans lequel est situé le local loué ou de restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés au cours des 3 dernières années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût, est annexé au présent bail. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois suivant chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des 3 années précédentes. Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, est annexé au présent bail. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes.

4-3 Travaux effectués par le Preneur

4-3-1 Information du Bailleur

Le Preneur devra Informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite 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.

S'agissant des réparations autres que celles énumérées aux articles 606 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera la charge financière.

Si les réparations dont a la charge le Bailleur sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

4-3-2 Réalisation des travaux

DD

GF ARS

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

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

5-5 Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur ou son mandataire :

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans le local ;
- En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les lieux loués ou l'immeuble, sur les aires de stationnement le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur
- Au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.
- En cas de non-respect du règlement intérieur, du règlement de copropriété ou règlement de zone par les autres usagers ou de troubles de jouissance quelconque provenant des occupants, des voisins ou des tiers en général.

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

5-6 Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Il est expressément stipulé que les locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le bail, s'il se réalise, sera déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

5-6-1 - Sous-location

La sous-location partielle ou totale des lieux loués sera strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des biens loués, sans autorisation expresse du Bailleur. Toute location-gérance est également expressément interdite.

En cas d'autorisation de sous-location, un contrat de sous-location devra être établi et soumis au visa du Bailleur. Il devra comporter une clause obligeant le sous-locataire à respecter les clauses et conditions du présent bail, en particulier celles relatives à l'assurance, à la destination des lieux loués, aux travaux et réparations et ne devra pas prévoir une durée plus longue que celle du bail principal.

Le Bailleur aura la faculté de réclamer tous les justificatifs nécessaires soit au Preneur soit au sous-locataire directement.

A défaut de couverture d'assurance, le Preneur s'engage à faire résilier le contrat de sous-location sans délai. Le Preneur s'engage personnellement à faire respecter toutes les obligations découlant du présent bail. En cas de défaillance du Preneur principal, le Bailleur aura la faculté de se retourner contre le sous-locataire pour réclamer l'exécution des obligations contractuelles découlant du présent bail.

Le non-respect de ces dispositions par le sous-locataire peut entraîner la résiliation du présent bail.

5-6-2 Fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-22 et L 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas de fusion au profit d'une société ou en cas d'apport à une société dont la responsabilité des associés est limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

5-6-3 Cession

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

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail pendant une durée de TROIS ans à compter de la cession du bail conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce. Le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'UN mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs et cessionnaires successifs pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, dans le respect des dispositions des articles L145-16-1 et 2 du code de commerce. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation

Il sera remis au Bailleur, dans les 7 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une copie ou un exemplaire original enregistré des cessions.

5-7 Garnissement- Mobilier

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur au lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

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

5-8 Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ou toutes autres personnes autorisées par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur prévenu au moins 24 heures à l'avance, entre 9h et 19h ; et à tout moment en cas d'urgence ou pour simple contrôle du respect de ses obligations réglementaires.

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

De la même manière, il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses Mandataires, pour la recherche d'acquéreurs potentiels, à compter de la notification par le Bailleur de son intention de vendre le local.

5-9 Destruction totale ou partielle des locaux

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du code civil, il est convenu ce qui suit.

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pendant la durée du bail, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. Le Bailleur ne sera tenu ni de reconstruire l'immeuble, ni d'employer l'indemnité perçue de l'assurance. Les loyers, charges et accessoires ne seront dus par le Preneur que jusqu'au jour où la perte s'est consommée.

Il y a destruction totale non seulement en cas de disparition entière des lieux loués mais aussi lorsque ce qui en subsiste ne permet plus d'assurer la destination prévue au présent bail ou ultérieurement autorisée par voie d'avenant. Constitue également une destruction totale un événement mettant un obstacle absolu à l'utilisation de l'immeuble suivant la

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des Installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours et prévention incendie (extincteurs, blocs de secours, plan de prévention ...).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (SOCOTEC, VERITAS...).

Le Preneur devra Justifier de ses contrats, rapport d'intervention et attestations de vérification (Q4, Q18...) à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires. En cas de non justification, des rapports de contrôle des installations ou des contrats d'assurance et du règlement des primes d'assurances

Le Preneur s'engage à communiquer les rapports de contrôle et attestation d'assurance ainsi que le justificatif de son paiement. Des indemnités forfaitaires sont prévues dans le cas où le Preneur n'en n'aurait pas justifié au 30 janvier de chaque année :

- 30 euros pour la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception
- 150 euros pour la délivrance de la mise en demeure par acte d'huisier
- 250 euros pour la constitution d'un dossier avocat.

Ces indemnités forfaitaires à titre de frais de relance et de précontentieux seront exigibles dans les conditions de ci-dessus sans préjudice de l'application des autres dispositions du présent bail.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

ARTICLE 9. ENVIRONNEMENT – RAPPORTS TECHNIQUES

9.1. Environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment de cessation d'activité et de remise en état du site. Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet, qui bien que conforme à la destination convenue, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur s'engage à prendre toutes les précautions ou dispositions afin que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement

En tant que producteur des déchets générés par son activité, le Preneur est seul responsable du tri, de l'évacuation et du traitement de ces déchets. Il s'engage à appliquer la réglementation en vigueur au titre des articles L541-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à l'élimination des déchets. Il restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à la remise en état du site exempt de substances dangereuses pour l'environnement et résidus de son activité. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité. Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété ou recherché à ce sujet.

9.2. Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare que le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique, sera remis sous un mois après la signature du bail au Preneur ainsi que la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code, ce que celui-ci reconnaît. Ce document sera par la suite annexé aux présentes.

9.3. État des Risques et Pollution sur les Sols

Selon l'Arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologique, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un État des Risques et Pollutions (ERP) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ce document demeure annexé aux présentes.

le nouvel indice conventionnellement choisi entre les parties, ou à défaut par un expert désigné par les parties, qui devra refléter, le plus exactement possible, l'indice prévu ci-dessus.

Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

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

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le Jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

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

ARTICLE 13. TAXES

Ce loyer s'entend hors taxes. Dans l'hypothèse où le Preneur serait assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 14. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur, le jour de la signature du bail, un dépôt de garantie dont le montant est précisé aux conditions particulières.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être augmentée dans la même proportion de façon à être toujours égale au montant initial versé.

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

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions

Cette somme sera remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

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

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

ARTICLE 15. DROIT AU RENOUELEMENT

Le Preneur bénéficiera d'un droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes de telle sorte que le statut des baux commerciaux reste applicable au présent bail. Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail un congé avec offre de renouvellement. A défaut de congé, le Preneur devra soit dans les six mois précédant l'expiration du bail former une demande de renouvellement, soit le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé par l'une ou l'autre des parties dans les délais et forme précités, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

Il est expressément convenu entre les parties que la durée du bail renouvelé sera identique à celle du présent bail.

ARTICLE 16. CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION

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

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

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécution resté infructueux, reproduisant cette clause résolutoire avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le Preneur s'engagera à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créancier convient expressément que le Bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au Preneur reproduisant les termes : « A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécution resté infructueux, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».

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

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre égale à 1,5 fois le montant journalier du loyer à cette date, par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

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

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause résolutoire ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ARTICLE 17. FRAIS - DROITS - HONORAIRES

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

ARTICLE 18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection à l'adresse du bien loué.

ARTICLE 24. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le Preneur verse à titre de dépôt de garantie un montant équivalent à un mois de loyer hors charges, soit 2920,05 € (deux mille neuf cent vingt euros et cinq centimes). Il est expressément convenu entre les parties que le paiement du dépôt de garantie devra intervenir par chèque ou virement bancaire sur le compte du Bailleur ou celui de son mandataire, au plus tard le jour de la signature du présent bail.

ARTICLE 25. INDEXATION DU LOYER

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'Indice des loyers commerciaux (ILC) du dernier trimestre publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du présent bail. Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date d'anniversaire du bail, en appliquant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du même trimestre que celui de l'Indice de base, de chaque année suivante.

ARTICLE 26. HONORAIRES

Le Bailleur s'engage à verser à la société **IGEC SARL** située au 2 Rue Saint-Exupéry, ZI La Lauze, à SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34430) pour la rédaction du présent bail, au comptant, à la signature du bail un montant de 625€HT.

Fait en 2 exemplaires originaux, à Montpellier, le 16 Mai 2021

Pour le Bailleur,

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé
[Signature]

Pour Le Preneur,

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé
[Signature]