

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 SUIT :

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

F

MRB

SOMMAIRE

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1. DESIGNATION	3
ARTICLE 2. DUREE	3
ARTICLE 3. DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	3
ARTICLE 4. DEPENSES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION	4
4-1 Entretien – Réparations	4
4-2 Travaux effectués par le Bailleur	5
4-3 Travaux effectués par le Preneur	5
4-3-1 Information du Bailleur	5
4-3-2 Réalisation des travaux	5
ARTICLE 5. OCCUPATION ET JOUISSANCE	6
5-1 Entrée en jouissance	6
5-2 Occupation – Jouissance	6
5-3 Publicité - Enseigne	7
5-4 Abus de jouissance – Tolérances	7
5-5 Renonciation à recours contre le Bailleur	8
5-6 Sous-location - Exploitation par le Preneur – Cession	8
5-7 Garnissement- Mobilier	9
5-8 Visite des lieux	9
5-9 Destruction totale ou partielle des locaux	9
ARTICLE 6. EXPROPRIATION – TRANSFERT DE PROPRIETE - EVACUATION	10
6-1 Expropriation	10
6-2 Transfert de propriété- Droit de préemption du Preneur	10
6-3 Évacuation	10
6-4 Révision pour imprévision	10
ARTICLE 7. RESTITUTION DES LOCAUX	10
ARTICLE 8. ASSURANCES	11
8-1 Assurance du Preneur	11
8-2 Assurance du Bailleur	11
8-3 Règlements et exécution des polices d'assurance	11
ARTICLE 9. ENVIRONNEMENT – RAPPORTS TECHNIQUES	12
9.1. Environnement	12
ARTICLE 11. LOYER	13
ARTICLE 12. INDEXATION DU LOYER	13
ARTICLE 13. TAXES	14
ARTICLE 14. DEPOT DE GARANTIE	14
ARTICLE 15. DROIT AU RENOUVELLEMENT	14
ARTICLE 16. CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION	14
ARTICLE 17. FRAIS - DROITS – HONORAIRES	15
ARTICLE 18. ELECTION DE DOMICILE	15
TITRE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES	16
ARTICLE 19. DESIGNATION	16
ARTICLE 20. DUREE	16
ARTICLE 21. DESTINATION	16
ARTICLE 22. ENTREE EN JOUISSANCE	16
ARTICLE 23. LOYER ET PROVISION POUR CHARGES	16
ARTICLE 24. DEPOT DE GARANTIE	17
ARTICLE 25. INDEXATION DU LOYER	17
ARTICLE 26. HONORAIRES	17

BM

SF MB



TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1. DESIGNATION

Les locaux sont définis aux conditions particulières du présent bail.

Le Bailleur déclare avoir la pleine et entière capacité de disposer du bien au sens juridique et de consentir le présent bail, le bien n'étant frappé d'aucune restriction de jouissance. Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux pour les avoir vus et visités sans qu'il soit besoin d'en donner plus ample désignation, et les acceptent dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent et se poursuivent, avec toutes leurs dépendances, selon les modalités prévues au présent bail et sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux et/ou adjonction d'équipements. Les locaux forment, dans la commune intention des parties, un tout indivisible.

Il est ici précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent, le Preneur renonçant à toutes réclamations à cet égard.

ARTICLE 2. DUREE

Le présent bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Les dates de prise d'effet et de fin de bail sont définies aux conditions particulières ci-après.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale; le Bailleur aura une faculté triennale de résiliation s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant dans lequel est situé le local loué, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les conditions de l'article R145-1-1 du code de commerce, au moins six mois avant le terme du bail, la date de réception faisant foi pour la computation du délai de préavis.

Les parties conviennent qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée similaire.

A l'expiration du présent bail, et à défaut de congé ou de demande de renouvellement, ce dernier se prolonge tacitement. Au cours de cette période de tacite prolongation, le congé devra être donné dans les conditions prévues à l'article L145-9 du code de commerce.

ARTICLE 3. DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux objets du présent bail sont destinés à l'exercice de l'activité définie aux conditions particulières du présent bail. Le Preneur ne pourra en aucun cas modifier la destination du local loué sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et déclare qu'ils sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer. Si le local comprend une mezzanine, celle-ci ne pourra en aucun cas être destinée à une surface de vente ou au stockage de produit inflammable.

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

Le Preneur s'interdit toute autre activité bruyante, contraire aux bonnes mœurs ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute autre activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités autorisées aux conditions particulières du bail n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires aux activités autorisées ou à quelque titre que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses risques et périls, de toute autorisation administrative, de quelque nature que ce soit, et s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre nécessaire à

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, boiseries... 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.

ND SFAR

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 réalisé 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 SF AR

Le Preneur supportera la charge de tous les travaux d'aménagements, transformations, améliorations, mise en conformité nécessitées par l'exercice de son activité, après obtention de l'autorisation du Bailleur. Le Preneur ne pourra édifier dans les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Il ne pourra faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Tout ce qui résulterait des travaux effectués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail par voie d'accession, sans indemnités de part et autre, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger une remise en l'état d'origine aux frais du Preneur lors de son départ.

Pour les travaux de construction qui seraient autorisés par le Bailleur, le Preneur s'oblige à prendre à ses frais une assurance dommage-ouvrage couvrant sa responsabilité de maître d'ouvrage. Tous les travaux réalisés le seront dans la stricte observations des normes en vigueur, des dispositions du présent bail et annexes éventuelles, à ses frais, risques et périls, et sous la surveillance d'un architecte ou bureau d'études techniques agréée par le Bailleur, dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Aucuns travaux susceptibles de modifier la destination de l'immeuble ou portant atteinte à sa solidité, ne pourront être réalisés.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou privées requises (autorisation du syndic, autorisation d'urbanisme, association syndicale libre...), l'autorisation du Bailleur de réaliser les travaux étant toujours délivrée sous réserve de l'obtention de ces autorisations et du respect par le Preneur des différents règlements en vigueur. Dans l'hypothèse où le Preneur procéderait à des extensions ou modifications des installations électriques, ils l'obligent, conformément aux dispositions légales et réglementaires, à faire réceptionner les locaux par un bureau de contrôle agréé et à transmettre ledit rapport au comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel) afin d'obtenir l'attestation de conformité correspondante pour permettre la mise en place du compteur électrique.

Le Preneur s'oblige à transmettre au Bailleur l'ensemble des documents avec toutes les validations de chaque service concerné. Il s'engage à supporter toutes les conséquences directes ou indirectes de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre de l'immeuble et à sa solidité et à indemniser le Bailleur de tous dommages, de quelque nature que ce soit, qui trouveraient leur cause dans l'exécution desdits travaux.

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

ARTICLE 5. OCCUPATION ET JOUISSANCE

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

5-1 Entrée en jouissance

Le Preneur prendra l'ensemble du bien loué, dans l'état où le tout se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

Conformément à l'article L145-5 alinéa 5 du code de commerce, un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, à frais partagés par moitié.

Si la réalisation d'un état des lieux n'est pas possible à l'amiable, l'état des lieux sera établi 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.

5-2 Occupation – Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées autres que ceux occasionnés dans le cadre de son activité ci-après définie et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants ou voisins.

Il s'interdit tout stationnement gênant la circulation dans les parties communes du site et également devant les lieux loués. Il s'engage formellement à faire respecter cette interdiction à tous ses salariés, clients ou fournisseurs.

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

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété, d'AFUL, d'ASL, ZAC pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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

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

Il s'interdit formellement d'entreposer quoique ce soit dans les parties communes, à l'extérieur comme à l'intérieur, notamment les encombrants qui devront être évacués par ses soins et à ses frais.

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

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

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

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

Il fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, internet et autres équipant les lieux loués, ledit Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'évacuation des déchets qu'il produit et devra se procurer des bennes à ordures adaptées aux besoins de son activité. Ces bennes devront être transportées par ses soins au point de ramassage à l'entrée du site, les jours de collecte.

Le Preneur en tant que producteur de déchets est responsable élimination déchets générés par son activité conformément à l'article L 541-1 du Code de l'environnement. Il fera son affaire personnelle de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereuses ou polluantes et en assumer les conséquences pécuniaires.

5-3 Publicité - Enseigne

Il ne pourra pas installer toute publicité extérieure ou enseigne indiquant sa dénomination dans l'emprise de sa façade sans accord préalable et exprès du Bailleur. En tout état de cause, en cas d'autorisation, l'enseigne devra être placée de manière à ne provoquer aucune gêne et devra respecter la destination de l'immeuble dans lequel est situé le local loué. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet, notamment la taxe d'affichage.

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

5-4 Abus de jouissance - Tolérances

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

Paraphes

DB

SF

- 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.

AB 572

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

DS SF/MK

destination convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire à l'exploitation de l'activité du Preneur ou d'une interdiction de celle-ci émanant d'une personne publique, parapublique ou privée.

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque, quel qu'en soit l'origine, les lieux loués viennent à être détruits partiellement, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail avec réduction de loyer au prorata des surfaces inutilisables des locaux et pendant le temps de cette non utilisation, ou la résiliation du bail.

ARTICLE 6. EXPROPRIATION - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - EVACUATION

6-1 Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties.

6-2 Transfert de propriété- Droit de préemption du Preneur

Par dérogation aux dispositions de l'article L145-46-1 du code de commerce, le Preneur renonce expressément, en toute connaissance de cause, à se prévaloir d'un quelconque droit de préemption ou de préférence sur le local en cas de vente du local loué intervenant pendant la durée du bail ou celle de son renouvellement ultérieurs. Le Preneur s'engage à laisser visiter les lieux loués à tout acquéreur potentiel à condition d'être prévenu au moins 24 heures à l'avance.

Le présent bail se poursuivra de plein droit au profit du nouveau propriétaire qui viendra en substitution du Bailleur à compter du jour du transfert de propriété du local loué constaté par acte notarié, le Preneur ne bénéficiant d'aucun droit de résiliation du fait de la vente.

6-3 Evacuation

En cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, la salubrité, l'hygiène ou la sécurité des lieux loués ou ses occupants ou en cas de risque de contamination déclaré, le Preneur devra laisser réaliser les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés en cas de risque de contamination à des matières dangereuses tel le plomb. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due.

En cas de travaux préventif ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le Bailleur tient copie de l'état parasitaire et dans l'hypothèse où l'immeuble dans lequel est situé le local loué doit être démolli, le bail est résolu de plein droit.

6-4 Révision pour imprévision

Par dérogation aux articles 1218 et 1195 du code civil, chacune des Parties déclare vouloir assumer le risque de voir l'exécution des engagements résultant du présent contrat rendue excessivement onéreuse en raison d'un quelconque changement de circonstances, fut-il imprévisible à la date des présentes, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195 du Code civil. Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

ARTICLE 7. RESTITUTION DES LOCAUX

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

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

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Si la réalisation d'un état des lieux n'est pas possible à l'amiable, l'état des lieux sera établi 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.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse ainsi que tous documents utiles (factures EDF, eau...) liés à la bonne gestion du local.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année

DB JFMB



de location majorée de 50%. Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance en référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

ARTICLE 8. ASSURANCES

8-1 Assurance du Preneur

Le Preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit.

Il assurera à compter de son entrée en jouissance dans les lieux, les risques propres à son exploitation à l'occupation des locaux loués, des aménagements et installations mis à sa disposition auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvable (Incendie, explosion, Implosions, foudre, accidents ordre électrique, événements naturels (tempête, grêle...), chute d'avion, dégâts des eaux, frais de recherche de fuite et dommages immatériels tant sur canalisation enterrées qu'intérieures au bâtiment, pertes pécuniaires, attentas, terrorisme, émeutes, vandalisme, perte loyers, choc véhicules, bris de glace, vol, détournement des biens assurés, franchissement mur du son, honoraires expert, frais déplacement et remise en place biens assurés poids de la neige sur toiture) et sa responsabilité civile couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers (y compris au Bailleur), et ce pendant toute la durée du bail.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre par des voisins, des autres locataires et des tiers en général.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur, ses mandataires et leurs assureurs en cas de sinistre, notamment du fait de la destruction ou la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et ce, même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds. Le Preneur s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

Le Preneur devra déclarer dans un délai 4 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'avoir à supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

Les polices d'assurance devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Les copies des polices souscrites par le Preneur devront être remises au Bailleur soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil et justification devra être faite, chaque année, du paiement des primes. Il devra informer le Bailleur de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances. A défaut d'assurance par le Preneur dans les conditions et modalités ci-dessus définies, le bail est susceptible de résiliation par le Bailleur, après mise en demeure d'avoir à fournir les justificatifs, restée infructueuse.

La ou les premières attestations d'assurance du Preneur seront annexées au présent Bail.

8-2 Assurance du Bailleur

Le Bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire, notamment en assurant l'ensemble immobilier contre les risques d'Incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, grève, émeute et mouvement populaire, attentats, catastrophes naturelles, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

8-3 Règlements et exécution des polices d'assurance

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

DB

SFMB

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 technologiques, 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.

DB STH



Une copie de l'arrêté préfectoral ainsi que des extraits du plan de prévention relatifs à la zone dans laquelle est situé d'immeuble sont joints au présent bail. Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce document.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L.128-2 du Code des Assurances).

9.4. Performance énergétique

Le local loué entre dans le champ d'application des dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique, édictées aux articles L.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Conformément à ces dispositions, le Bailleur a fait réaliser pour le local loué, un diagnostic de performance énergétique demeurant ci-après annexé.

ARTICLE 10. CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le Preneur devra régler au Bailleur :

- Sa quote-part de tous les impôts, y compris impôt foncier, et taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, frais de gestion de la fiscalité) ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et celles qui pourraient être créés ultérieurement, sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.
- Toutes dépenses afférentes aux travaux concernant les parties communes et les équipements communs, exceptés ceux à la charge du bailleur, notamment ceux de l'article 606 du code civil.
- Prestations et charges de toute nature, afférentes à l'immeuble dans lequel est situé le local loué, dont la liste figure dans une liste annexée au présent bail.

La quote-part des charges précitées sera supportée par le preneur suivant le rapport existant entre la surface des lieux loués et la totalité de la surface de l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les lieux loués.

Le preneur prendra à sa charge la taxe foncière au prorata de sa superficie et, la première année, au prorata du temps où il a occupé les lieux.

Le Preneur réglera en sus du loyer une provision sur charges dont le montant est fixé aux conditions particulières des présentes. La régularisation étant faite annuellement pour une année civile, sur présentation des justificatifs à demande du preneur.

Cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Un état récapitulatif annuel des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail comportant l'indication de leur répartition, est transmis par le Bailleur au Preneur.

ARTICLE 11. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel défini à l'Article 23 ci-après payable par termes civils d'avance et au plus tard le 1^{er} jour de chaque nouveau terme civil.

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

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

En cas de non-paiement, même partiel, à l'exacte échéance du loyer et des charges, la facture sera de plein droit majorée de dix pour cent (10%) du montant dû hors taxes, taxes en sus à la charge du Preneur, sans qu'il y ait lieu de faire une mise en demeure préalable.

ARTICLE 12. INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué automatiquement chaque année, en fonction de la variation de l'indice publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), défini aux conditions particulières.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut

DD CARRB

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

Le 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 RENOUVELLEMENT

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'exécuter 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'exécuter 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.

DB SF MAB

TITRE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières prévalent sur les conditions générales.

ARTICLE 19. DESIGNATION

Les lieux loués sont situés au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier sis Place René Devic/ 66 rue du Jeu de Ballon dans l'immeuble Le Triangle à Montpellier (34000) faisant partie d'un ensemble immobilier de plus grande envergure, soumis au statut de la copropriété, édifié sur la parcelle numérotée 487 Section HM au cadastre.

Il s'agit de d'un local commercial composé de deux lots :

Le premier lot numéroté lot n°931 et 934, à usage de commerce d'une surface d'environ 50m² au rez-de-chaussée du présent immeuble se décompose comme suit :

- Une zone de vente de 50m²
- Plafond en aluminium, vitrines, sol en comble-chien et climatiseur
- Une réserve d'une superficie de 45m² y attenant.

Le second lot numéroté lot n°854, à usage de commerce d'une surface d'environ 100m² se situant au rez-de-chaussée du présent immeuble réparti sur deux niveaux se décomposant comme suit :

- Une surface de vente d'environ 60m²
- Une réserve de 40m²
- Un sanitaire avec un WC et une banque lavabo avec arrivée d'eau.

Il n'est pas fait de plus ample désignation des locaux loués le preneur déclarant parfaitement les connaître puisqu'il les occupe déjà.

ARTICLE 20. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2021 pour se terminer de plein le 31 mars 2030, avec faculté de résiliation triennale dans les conditions fixées aux Titre I des présentes.

ARTICLE 21. DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité de restauration traditionnelle, snack, brasserie et débit de boisson sous réserve expresse d'obtention de toutes les licences et autorisations nécessaires à l'exploitation de son activité conformément à la réglementation actuelle et future en vigueur. Toute autre activité est interdite sauf autorisation expresse du Bailleur.

ARTICLE 22. ENTREE EN JOUISSANCE

La mise à disposition des lieux loués se poursuit au 1^{er} avril 2021. Aucun état des lieux contradictoire ne sera réalisé dans la mesure où le présent bail constitue une mise à jour du bail commercial en vigueur et qu'il n'y a pas de prise de possession des locaux. En conséquence, l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la conclusion des baux initiaux servira de base de comparaison lors de la restitution des locaux.

Le bail produira tous ses effets à compter de cette date. Le Preneur devra impérativement fournir une attestation d'assurance des risques décrits à l'article 4.2 du présent bail en cours de validité à la date de prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 23. LOYER ET PROVISION POUR CHARGES

Le Présent bail est consenti sous les modalités financières suivantes :

- Loyer annuel H.T/H.C : 35.040,56 € (trente-cinq mille quarante euros et cinquante-six centimes hors charges hors taxes)
- Échéance : mensuelle soit un loyer mensuel de 2920,05 € HT/HC payable avant le 1^{er} de chaque mois civil.
- Provision pour charges annuelle HT : 29.400€ soit 2.450,00€ HT par mois payable en même temps que le loyer. Cette provision inclut notamment la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les charges de copropriété et sera réajustable chaque année en fonction des charges réelles dans les conditions prévues aux conditions générales.
- Date d'exigibilité du premier loyer et charges : 1^{er} avril 2021.

D J CF MB



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]