

BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Monsieur Jean-Luc TICHET, né le 16/09/1952 à Montpellier (34) de nationalité française, retraité, célibataire et non PACSE.

Demeurant 94 chemin de la Roquette 30250 VILLEVIEILLE.

Déclare être propriétaire du Bien

Ci-après désigné par les termes « *LE BAILLEUR* »

D'AUTRE PART,

Et,

La société ANIMAPIZZ, SAS au capital de 5 000 €, représentée par sa Présidente : Madame Aïcha BEN HAMMADI DJAZIRI, née le 30/07/1967 à NANTERRE, de nationalité française, Célibataire, Fonctionnaire territoriale, demeurant 11 rue Proudhon 34000 MONTPELLIER, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 891 315 038 en date du 24/11/2020, domiciliée 46 Quai du Verdanson, 34000 MONTPELLIER.

Ci-après désignée par les termes « *LE PRENEUR* »

D'AUTRE PART,

Avec la caution solidaire de Madame Aïcha BEN HAMMADI DJAZIRI, née le 30/07/1967 à NANTERRE, de nationalité française, Célibataire, Fonctionnaire territoriale demeurant 11 rue Proudhon 34000 MONTPELLIER.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis à Montpellier, 46 Quai du Verdanson, rez-de-chaussée, lots n° 1 et 2.

I - DESIGNATION

Un local commercial aménagé en restauration d'une superficie de 140 M² environ, se composant d'une entrée de service rue Michel Vernière donnant accès sur un sas avec couloir permettant d'accéder à une réserve, des sanitaires et une cuisine aménagée et équipée comprenant une chambre froide ainsi que d'une entrée avec vitrine située 46 Quai du Verdanson donnant sur une salle de réception principale avec sanitaires et un escalier en colimaçon permettant d'accéder à une mezzanine bureau au 1^{er} étage.

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

DL

JLT

AR

Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties est annexé au présent contrat

II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, à compter du **01/10/2020** pour expirer le **30/09/2029**.

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés, au moins six mois à l'avance.

III - DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à **usage exclusif de restauration principalement bio, consistant en la préparation et la vente sur place et à emporter de pizzas, et de cuisine traditionnelle principalement bio ainsi que d'Epicerie fine**, à l'exclusion de toute autre activité, étant entendu que les bailleurs ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réservent le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que les bailleurs ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter, et devra veiller à isoler phoniquement et olfactivement les locaux.

IV – LOYER – DROIT D'ENTREE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges et hors taxes de **28 800 € (VINGT HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS)** payable **mensuellement** et d'avance au domicile des bailleurs ou de leur représentant, le premier jour ouvrable de chaque mois, soit un loyer mensuel de **2 400 € (DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS)**.

Toutefois, le Bailleur consent au Preneur à titre exceptionnel, un loyer évolutif au cours des deux premières années d'exploitation du local, qui s'établira comme suit :

- La première année de location du local, soit du 01/10/2020 au 30/09/2021 inclus, le loyer annuel hors charges sera ramené à **24 000 € (VINGT QUATRE MILLE EUROS)** soit **2 000 € (DEUX MILLE EUROS)** par mois.
- La deuxième année de location du local, soit du 01/10/2021 au 30/09/2022 inclus, le loyer annuel hors charges sera ramené à **26 400 € (VINGT SIX MILLE QUATRE CENT EUROS)** soit **2 200 € (DEUX MILLE DEUX CENT EUROS)** par mois.
- La troisième année de location, soit à compter du 01/10/2022, le loyer principal hors charges appliqué sera de **28 800 € (VINGT HUIT MILLE HUIT CENT EUROS)** par an soit **2 400 € (DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS)** par mois et sera ensuite indexé conformément à l'indice prévu dans le présent contrat de bail.

AB

JLT

ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains des bailleurs, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge des bailleurs.

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par dérogation à l'article L.145-34 du code de commerce, à la valeur locative, laquelle devra être évaluée par référence aux seuls prix de marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.

En cas de révision, si le loyer est fixé à la valeur locative, les parties conviennent qu'il devra également s'agir d'une valeur locative de marché.

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à application des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

Le Preneur verse au Bailleur, au plus tard le jour de la signature du présent bail, un droit d'entrée dans le local commercial d'un montant de 30 000 € (TRENTE MILLE EUROS).

V - INDEXATION

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice choisi par les parties à savoir **l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux)** publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour les bailleurs de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la période d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

Dès l'entame de la troisième année de location, le loyer sera indexé et le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre le **dernier indice des Loyers Commerciaux publié en octobre 2022** (indice de base) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

VI – CHARGES ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que les bailleurs ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet, et en justifier aux bailleurs à toute réquisition.

Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière afférente au local commercial objet des présentes.

Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc..., le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, même incombant normalement aux bailleurs, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous 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, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du preneur par les bailleurs en cours de bail.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur, est annexé aux présentes, dont il constitue une annexe indivisible.

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Il sera demandé au preneur de verser d'avance au début de chaque **mois et en même temps que le loyer**, une provision correspondant au **douzième** du montant des charges de l'année civile écoulée, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme suivant ladite régularisation. La provision pour charges est fixée à ce jour à la somme mensuelle de **32 € (TRENTE DEUX EUROS)**.

Il sera demandé au preneur de verser d'avance au début de chaque **mois et en même temps que le loyer**, une provision correspondant au **douzième** du montant de la dernière taxe foncière appliquée par le Trésor Public, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme suivant ladite régularisation. La provision pour taxe foncière est fixée à ce jour à la somme mensuelle de **200 € (DEUX CENT EUROS)**.

VII – DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour aux bailleurs qui lui en donnent quittance sous réserve d'encaissement, la somme de **4 800 € (QUATRE MILLE HUIT CENT EUROS)** laquelle correspond à **DEUX** mois de loyer hors charges.

AB

JLT

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes mensuels ; il sera conservé par les bailleurs pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains des bailleurs, pour correspondre au même nombre de termes mensuels.

VIII – CAUTIONS SOLIDAIRES

Pour garantir aux bailleurs le paiement des loyers et en l'absence d'un cautionnement bancaire, Madame Aïcha BEN HAMMADI DJAZIRI, née le 30/07/1967 à NANTERRE, de nationalité française, Célibataire, Fonctionnaire territoriale, demeurant 11 rue Proudhon 34000 MONTPELLIER et la SARL GOGA, immatriculées au RCS de Montpellier sous le numéro 834 113 318, domiciliée 450 Rue Baden Powell Optimum Business Centre 34000 MONTPELLIER se portent cautions solidaires, sans bénéfice de discussion ni de division, du règlement des loyers, indemnité d'occupation, charges, taxes, impôts, réparations locatives, intérêts de retard et toutes indemnités, de tous dommages et intérêts, ainsi que les frais de poursuite dus par le Preneur, la SAS ANIMAPIZZ, au titre du présent bail commercial consenti pour les locaux désignés.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à :

IX – MODALITES D'OCCUPATION

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble et/ou au règlement de copropriété, dont copie lui a été remise, et en outre :

3.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules – en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués -.

3.2. Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.

3.3. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises.

JLT

KL

Page 5

AB

3.4. S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vidues et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

3.5. S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que les bailleurs ne puissent en aucun cas être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

3.6. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.

3.7. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.

3.8. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.

3.9. Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.

3.10. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès des bailleurs.

3.11. Déclarer à la Mairie et aux bailleurs, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.

3.12. Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

3.13. Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

3.14. Faire entretenir conformément à la réglementation en vigueur la hôte et l'extraction ainsi que les conduits de l'extraction et la cheminée et de manière générale tous les équipements présents dans le local.

X – ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

1°) Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

AB KL

DLT

Il devra en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception uniquement des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge des bailleurs.

Le preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages et vitrines et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages ou vitrines.

3°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil.

4°) Informer le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

XI – TRAVAUX

1°) Travaux du preneur

a) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

b) En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

c) Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.

d) Tous les travaux réalisés par le Preneur deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le Bailleur d'exiger, uniquement si les travaux n'ont pas été autorisés par le Bailleur, en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

DL

SLT

A

2°) Travaux du Bailleur que le Preneur devra souffrir

a) Supporter sans indemnité ni recours contre le Bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

b) Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

c) Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

d) Supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le bailleur par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

e) Supporter à ses frais les travaux de mise en conformité du local et de ses équipements, intérieurs ou extérieurs et même concernant des éléments attachés au fonds, avec les réglementations d'urbanisme et notamment la *mission Grand Cœur*.

Ces éléments concernent les points suivants :

- Les moteurs de climatisation extérieurs et les vantelles ou tout dispositif esthétique à installer/désinstaller sur demande de l'urbanisme.
- La cheminée d'extraction et tout dispositif esthétique y afférent à installer/désinstaller sur demande de l'urbanisme.
- Les grilles d'aération ou tôles perforées situées aux droits des ouvertures à installer/désinstaller ou modifier sur demande de l'urbanisme.

Toutefois, dans l'hypothèse où le coût des mises en conformités susmentionnées excéderait 3 000 € (TROIS MILLE EUROS), le Bailleur prendrait en charge la différence entre cette somme et le coût réel total des travaux.

XII – ASSURANCES - RESPONSABILITE

11.1. Assurance du Bailleur

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

11.2. Assurances du Preneur

Le preneur devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égout et canalisations, effondrement, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et

AB

ILT

ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Il devra justifier de la souscription de cette police et de son maintien ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition des bailleurs.

Le preneur s'oblige d'autre part à rembourser au bailleur et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait, soit pour les bailleurs, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

Le preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

11.3. Renonciation à recours

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

En cas de perte totale du fonds de commerce le bail sera résilié de plein droit.

Le bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

11.4. Responsabilité

2°) Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,

b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le bailleur une simple faculté.

c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,

e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

DL

JLT

AP

XIII – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION - CESSION

1°) Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute autre personne physique ou morale.

2°) Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

3°) Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit des bailleurs.

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée aux bailleurs par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis aux bailleurs dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence des bailleurs, un exemplaire dudit état des lieux étant remis aux bailleurs en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis aux bailleurs dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède. .

XIV – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble aux bailleurs, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis aux bailleurs sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

AB

JLT

XV - SANCTIONS

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.

XVI – INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur.

XVII – RESTITUTION DES LIEUX

1°) Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

2°) Le preneur devra d'autre part rendre les locaux loués en bon état d'entretien en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes, telles que stipulées à l'article IX.

En cas de modification des locaux la remise en état initial pourra être exigée par le bailleur selon l'article X.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier et/ou un architecte mandaté d'un commun accord ou à défaut par les bailleurs.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par les bailleurs à la diligence et sous la surveillance de leur architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le preneur au bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la recommercialisation immédiate des locaux.

DL

SLT

A

XVIII – DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Dossier de diagnostics technique

- Etat des risques et pollutions

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers les bailleurs.

Les bailleurs déclarent d'autre part qu'à leur connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'ils sont propriétaires des locaux.

- Diagnostic de performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

- Diagnostic amiante

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante relatif aux locaux loués.

Le Preneur est informé qu'il a été repéré des matériaux contenant de l'amiante.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

3°) Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par leurs soins, aux fins de leur permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'ils jugeraient utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, les bailleurs pourront apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

AB

DLT

DL

4°) Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier aux bailleurs par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce – ou au répertoire des métiers -.

5°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part des bailleurs concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

6°) Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice des bailleurs et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

XIX - CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Le Preneur a la charge de l'entretien et le cas échéant du remplacement de l'intégralité des équipements présents dans le local et nécessaires à son activité, à savoir notamment ceux présents dans la cuisine ainsi que les appareils de climatisation équipant le local et les appareils liés à l'installation électrique du local, le Bailleur ne garantissant ni l'état de fonctionnement, ni la réparation, ni le remplacement des équipements précités, cette exclusion de garantie courant dès à présent et pour toute la durée du bail et de ses renouvellements ou reconductions.

2°) La liste et le descriptif du matériel présent à ce jour dans le local est annexée aux présentes dans l'état des lieux d'entrée.

3°) Le Preneur devra réparer et remplacer si besoin l'équipement de chauffage/climatisation et l'installation électrique : tableau(x) et compteur(s), de telle sorte qu'à la fin de la relation commerciale, le Bailleur reste en possession de ces équipements, présents et conformes à ce jour dans le local.

4°) Le Preneur ne garantit pas au Bailleur la présence des équipements précités à l'issue de la relation contractuelle – à l'exception du système de chauffage/climatisation et de l'installation électrique cités dans le 3°) ci-dessus – passé la troisième année de location ;

Ainsi, en cas de départ du Preneur au cours des trois premières années de location soit jusqu'au 01/10/2023, le Preneur devra garantir au Bailleur le matériel présent à l'entrée dans les lieux tel qu'énuméré dans l'état des lieux d'entrée de la manière suivante :

- En cas de départ avant le 01/10/2021, le Preneur devra restituer les équipements présents soit en nature par la présence et le bon fonctionnement desdits équipements soit financièrement à hauteur de 7 000 €.
- En cas de départ avant le 01/10/2022, le Preneur devra restituer les équipements présents soit en nature par la présence et le bon fonctionnement desdits équipements soit financièrement à hauteur de 3 500 €.

J L T

2 R

- En cas de départ avant le 01/10/2023, le Preneur devra restituer les équipements présents soit en nature par la présence et le bon fonctionnement desdits équipements soit financièrement à hauteur de 2 000 €.

Le principe de la non-garantie par le Preneur au-delà des trois premières années de location des équipements présents à l'entrée dans les lieux n'exclut pas le devoir du Preneur de restituer les lieux et particulièrement la cuisine dans un bon état général d'entretien et de présentation.

XX – ENREGISTREMENT - FRAIS

Enregistrement. Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement à la diligence de la partie qui le requiert.

Frais. Les parties conviennent que l'état des lieux d'entrée sera réalisé par un Huissier de Justice et que le coût y afférent sera partagé pour moitié entre les Parties.

XXI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leur suite les parties font élection de domicile, les bailleurs aux adresses figurant à l'en-tête, le preneur dans les lieux loués.

Fait à MONTPELLIER, le 18/12/2020
En autant d'exemplaires que de droit.

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



LE CAUTIONNAIRE

