

BAIL COMMERCIAL

PREAMBULE

Suite aux visites et aux discussions relatives à la location des lieux, le présent acte a pour objet de formaliser l'intention commune des Parties, qui ont négocié avec bonne foi et diligences, sur les conditions de location, dans le respect des dispositions de l'article 1104 du Code civil, après communication de toutes les informations connues d'elles et dont l'importance était déterminante à leur consentement selon l'article 1112-1 du Code civil, et elles confirment l'équilibre dans leurs relations.

ENTRE LES SOUSSIGNES

François ARAGON, demeurant 121 rue de l'ARAMON, 34 370 MARAUSSAN

Ci-après dénommée « *LE BAILLEUR* »

D'UNE PART

ET

STATION SUCRÉE SAS, capital 1000 €, SIREN 891279937, dont le siège social est
9 rue des carmes du Palais, (34000) Montpellier.
Dont le Président en exercice est M FURFARO Santiago, né le 28 Décembre 1991 à San Antonio de Areco en ARGENTINE, de nationalité italienne

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

D'AUTRE PART

Les Parties déclarent que les indications concernant leur identité sont parfaitement exactes, et qu'elles ont la capacité de contracter.

AF

SF

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, aux articles L 134-1 à L 134-5, R 137 à R 137-3 du Code de la construction et L 125-5 à L 125-9 du Code de l'Environnement, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage, au décret du 30 septembre 1953, aux dispositions de la loi Pinel du 18 Juin 2014 et à toutes les dispositions légales d'ordre public applicables en ce domaine.

I - DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété sis 9 rue de l'école de Mage, angle 33 rue de l'Université 34 000 Montpellier, il s'agit d'un local commercial situé au RDC avec l'angle du 33 rue de l'Université, comprenant une grande pièce, une entrée en angle et une fenêtre côté rue de l'Ecole MAGE, le tout en état brut à aménager, avec un point d'eau, une évacuation WC, un plafond coupe feu

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 recours d'aucune sorte.

Un état des lieux d'entrée, 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 1 Janvier 2021 pour se terminer le 31 Décembre 2029.

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

III - DESTINATION

Le local donné à bail est affecté à l'activité de salon de thé, pâtisserie, petite restauration (avec interdiction de friture, rôtisserie) brocante, décoration, peintures, tableaux et galerie d'art.

A l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes et complémentaires article L 145-47 du Code de commerce, mais il sera tenu de respecter les dispositions de l'article L 145-48 du même code, s'il entendait changer d'activité, et dans le pur respect des accords du Bailleur et du règlement de copropriété.

A SF

Bail commercial F ARAGON / SAS STATION SUCREE

Le Bailleur ne confère au Preneur aucune exclusivité, il se réserve le droit de louer librement ses 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 le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, mensuel, hors charges et hors taxes de **1200 euros** (mille deux cents euros) payable chaque mois et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, avant le 10 du mois concerné.

La présente location n'est pas assujettie à la TVA.

Une gratuité de loyers hors charges de 3 mois est consentie au preneur pour lui permettre de réaliser ses travaux d'aménagement à compter de la prise d'effet du bail, soit jusqu'au 31 MARS 2021.

V – REVISION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers des locaux commerciaux (ILC).

L'indice de références ILC retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2020.

L'indexation intervenant de plein droit, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, il n'est point nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice de base références, mentionné ci-dessus et l'indice trimestriel correspondant de l'année suivante (indice de comparaison).

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 Judiciaire 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.

K SF

Bail commercial F ARAGON / SAS STATION SUCREE

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, IMPÔTS 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 le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition. Il acquittera en sus la taxe Foncière au titre des impôts récupérables.

Pour la bonne forme il est rappelé que le locataire n'a point accès aux parties communes de la copropriété, il ne participera pas aux charges générales de fonctionnement de l'immeuble, hormis celles correspondant à ses propres consommations.

Selon les dispositions légales, les charges suivantes sont considérées comme étant liées à l'occupation des locaux, et donc incombent au locataire :

- Dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité
- Dépenses d'entretien et de réparations courantes telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs
- Dépenses d'équipement de la copropriété telles que la quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien (**pour mémoire**)
- Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique

(ANNEXE 1 = relevé des charges)

Les taxes suivantes sont imputées au locataire :

- Taxe foncière
- Impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble
- Impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement

(ANNEXE 2 = copies de la TF)

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété, établi et communiqué par le syndic.

Le preneur versera d'avance et au début de chaque mois, une provision correspondant à 300 euros, soit le douzième du montant des charges de l'année civile écoulée, compris l'impôt foncier.

Bail commercial F ARAGON / SAS STATION SUCREE

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 qui tiendra compte de l'impôt foncier.

VII - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantie du paiement du loyer et des charges et de la bonne exécution du bail, le Preneur verse la somme de 2400 € (deux mille quatre cents euros) au titre de dépôt de garantie, représentant deux mois de loyers hors charges.

Le Bailleur lui en donne quittance.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée d'occupation, sans produire intérêts.

Si le bail venait à être résilié par faute du preneur, le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur, au titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tout autre.

Lors de l'état des lieux de sortie, des éventuels travaux ou réparations de remise en état, imputables au preneur, pourront être déduits de ce dépôt de garantie.

Lors de l'application de l'indexation annuelle du loyer, le dépôt de garantie variera dans les mêmes proportions.

VIII - MODALITES D'OCCUPATION

Le Preneur s'engage à :

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, et matériels de bureau en quantité et de valeur suffisante 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 de copropriété, dont copie lui a été remise, et en outre :

3.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, ou mobilier, 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 et tous visiteurs, ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.

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

3.4. Le Preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de : plaque, enseigne, store ou toute installation quelconque affectant l'aspect extérieur, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du

bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises. L'installation sera réalisée à ses frais et à ses risques et périls. En cas de ravalement il devra à ses frais les déposer et les reposer.

3.5. Ne pouvoir charger les planchers, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.

3.6. 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.

IX – 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.

2°) Il devra en outre, 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 du bailleur.

Le Preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

3°) Il devra 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 ou légales (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, des honoraires liés à ces travaux, et des grosses réparations dues à la vétusté ou à la mise en conformité avec la réglementation, qui resteront à la charge du bailleur.

Notamment, lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou dépendent d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), objets de réglementations spécifiques, le preneur s'engage à exercer son activité dans les lieux loués en parfaite conformité avec ces réglementations et s'oblige à se tenir informé de toute norme ou disposition réglementaire nouvelle et à se mettre sans délai en conformité avec toute norme ou réglementation qui

SF
F

serait applicable, sans qu'il puisse reprocher au bailleur de ne pas lui avoir fait obligation de cette mise en conformité.

4°) Il devra informer le bailleur sans délai et par écrit, 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.

X - 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 s'il en existe 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 les 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, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

2°) Travaux du bailleur que le preneur doit 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.

SF

AF

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) A cet effet, le Bailleur remet puis le réalisera tous les 3 ans, un état des travaux réalisé lors des 3 années précédentes et un état prévisionnel des travaux qui sont envisagés pour les 3 futures années, accompagné d'un budget prévisionnel.

3) Etablissement recevant du public

Le Bailleur déclare que les locaux sont accessibles aux personnes handicapées, mais il ne garantit pas qu'ils soient en conformité avec les normes relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public, il déclare n'avoir fait aucune déclaration ni avoir déposé un dossier ADAP.

Le Preneur en prend acte et déclare connaître les dites normes.

XI – ASSURANCES - RESPONSABILITE

11.1. Assurance du Preneur

11.1. Le Preneur devra faire assurer contre tous dommages résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosion, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égouts et canalisations, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, sa responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable disposant d'un établissement en France et pour une valeur suffisante.

11.2. Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient, soit pour le Bailleur, soit pour les colataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

11.3. Le Preneur devra justifier de la souscription de ses polices et de leur maintien, ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements.

11.4. Responsabilité

Le Preneur ainsi que son assureur renoncent 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,

SF

A

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.

XII – SOUS-LOCATION - CESSION

1°) Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra s'y substituer quiconque, même à titre gratuit.

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 par le bailleur, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible. Il en va de même de toute domiciliation dans les locaux, même à titre temporaire et/ou gratuite.

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

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur 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 au bailleur 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 du Bailleur, un exemplaire dudit état des lieux étant remis au bailleur en cas de

conours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède.

XIII- DROIT LEGAL

1/ DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

- Le Preneur dispose d'un droit de préférence selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des murs mais en sont exclues les cessions suivantes :
- Cession de locaux à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts,
- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- Cession d'un local : au conjoint du bailleur, à un ascendant ou descendant du bailleur ou de son conjoint.

2/ DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le Bailleur dispose d'un droit de priorité en cas de cession de bail, selon les dispositions de l'article L 145-51 du code de commerce.

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 au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai d'un 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.

XV - SANCTIONS

Si le Preneur refusait de quitter les lieux après résiliation du bail, il devra acquitter une indemnité d'occupation représentant le dernier loyer majoré de 50 %, plus une astreinte de 200 € par jour de retard.

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.

Bail commercial F ARAGON / SAS STATION SUCREE

SF

AF

XVI – 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 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.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé contradictoirement ou à défaut par un huissier.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou mises 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 mises en état seront effectuées par le bailleur à la diligence et sous la surveillance de son 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.

XVII – DISPOSITIONS DIVERSES

1°) État des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS)

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un État des servitudes "risques" et d'information sur les sols établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés les zones ou les secteurs suivants :

- Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques naturels (PPRN),
- Périmètre d'exposition aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers (PPRM),
- Périmètre d'exposition aux risques délimitée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
- Zones de sismicité (1, 2, 3, 4 ou 5),
- Secteur d'information sur les sols
- Zones à potentiel radon

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le Bailleur

Le Bailleur déclare d'autre part qu'à sa 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

Bail commercial F ARAGON / SAS STATION SUCREE

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'il est propriétaire des locaux.

A ce titre, le Preneur s'interdit tout recours envers le bailleur.

2) 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 (non joint, car locaux inoccupés durant plusieurs mois avant l'acquisition du Bailleur).

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.

5°) Visite des lieux

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui 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'il jugerait 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, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

6°) Changement d'état

Le Preneur s'engage à notifier au bailleur 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 –.

7°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur 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.

8°) Indivisibilité

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

9°) Imprévision

F SF

Le Preneur renonce à l'application de l'article 1195 du Code civil, si un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat venait à se produire et s'interdit de demander une renégociation du contrat au bailleur.

XVIII – SUBSTITUTION DU BAILLEUR

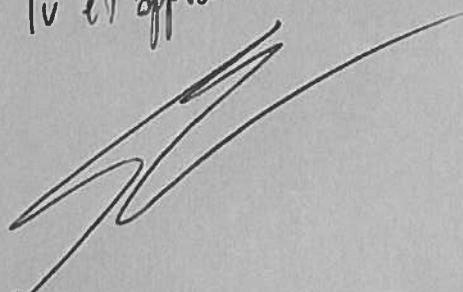
Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble, objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

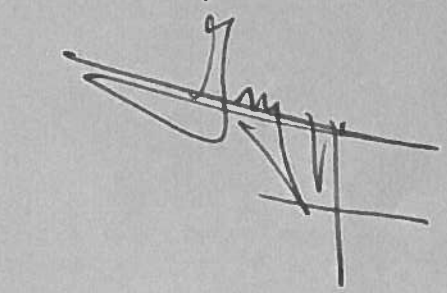
XIX – ENREGISTREMENT - FRAIS

Les parties décident de ne point enregistrer ledit bail.

Fait à
En autant deux exemplaires originaux

Le 23 Décembre 2020

lu et approuvé


lu et approuvé


Avenant du bail commercial du 22/12/2020

Entre les soussignés

François ARAGON, demeurant 121 rue de l'ARAMON, 34 370 MARAUSSA. Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**", d'une part

ET

Station Sucrée SAS, Société Anonyme par Actions Simplifié, au capital de 1 000 €, dont le siège social est au 33 rue de l'Université, Montpellier. Représentée par, Monsieur Furfaro Santiago, autant que Président, dûment habilité aux fins des présentes, et ayant tous pouvoirs à cet effet. Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**", d'autre part

VU QUE :

- Le Bailleur est le propriétaire d'un immeuble en copropriété sis 9 rue de l'école de Mage, angle 33 rue de l'Université 34 000 Montpellier, il s'agit d'un local commercial situé au RDC avec l'angle du 33 rue de l'Université (l'Immeuble),
- Le Bailleur et le Preneur ont signé le 22/12/2020 un contrat de bail commercial pour 9 ans, renouvelable (le « Bail »);
- Le Bail établit, dans son article **«I – DESIGNATION»** « Dans un immeuble en copropriété sis 9 rue de l'école de Mage, angle 33 rue de l'Université 34 000 Montpellier, il s'agit d'un local commercial situé au RDC avec l'angle du 33 rue de l'Université, comprenant une grande pièce, une entrée en angle et une fenêtre côté rue de l'Ecole MAGE, le tout en état brut à aménager, avec un point d'eau, une évacuation WC, un plafond coupe feu».
- Le Bail établit, dans son article **«IV – LOYER»** « Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, mensuel, hors charges et hors taxes de 1200 euros (mille deux cents euros) payable chaque mois et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, avant le 10 du mois concerné. La présente location n'est pas assujettie à la TVA. Une gratuité de loyers hors charges de 3 mois est consentie au preneur pour lui permettre de réaliser ses travaux d'aménagement à compter de la prise d'effet du bail, soit jusqu'au 31 MARS 2021.».
- Le Bail établit, dans son article **«VI – CHARGES, IMPÔTS ET TAXES»** « Pour la bonne forme il est rappelé que le locataire n'a point accès aux parties communes de la copropriété, il ne participera pas aux charges générales de fonctionnement de l'immeuble, hormis celles correspondant à ses propres consommations.».

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT

Modification de l'Article **«I – DESIGNATION»**

Ancienne texte :

«I - DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété sis 9 rue de l'école de Mage, angle 33 rue de l'Université 34 000 Montpellier, il s'agit d'un local commercial situé au RDC avec l'angle du 33 rue de l'Université, comprenant une grande pièce, une entrée en

angle et une fenêtre côté rue de l'Ecole MAGE, le tout en état brut à aménager, avec un point d'eau, une évacuation WC, un plafond coupe-feu

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 recours d'aucune sorte.

Un état des lieux d'entrée, établi contradictoirement entre les parties est annexé au présent contrat. »

Nouveau Texte : (Modifications en jaune)

«I - DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété sis 9 rue de l'école de Mage, angle 33 rue de l'Université 34 000 Montpellier, il s'agit d'un local commercial situé au RDC avec l'angle du 33 rue de l'Université, comprenant une grande pièce, une entrée en angle et une fenêtre côté rue de l'Ecole MAGE, le tout en état brut à aménager, avec un point d'eau, une évacuation WC, un plafond coupe feu

L'immeuble comporte aussi une cave de approximot 26 mètres carrés, dont l'accès se trouve par le biais de l'Access situé a 9 rue de l'école mage. La cave se trouve dans un état brut nécessitant des travaux.

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 recours d'aucune sorte.

Un état des lieux d'entrée, établi contradictoirement entre les parties est annexé au présent contrat.

Le Bailleur autorise au Preneur de faire tous les travaux nécessaires pour rendre l'immeuble accessible, sécurisé et utilisable »

Modification de l'Article «IV – LOYER»

Ancienne texte :

«IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, mensuel, hors charges et hors taxes de 1200 euros (mille deux cents euros) payable chaque mois et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, avant le 10 du mois concerné.

La présente location n'est pas assujettie à la TVA.

Une gratuité de loyers hors charges de 3 mois est consentie au preneur pour lui permettre de réaliser ses travaux d'aménagement à compter de la prise d'effet du bail, soit jusqu'au 31 MARS 2021.»

Nouveau Texte : (Modifications en jaune)

«IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, mensuel, hors charges et hors taxes de 1250 euros (mille deux cents cinquante euros) payable chaque mois et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, avant le 10 du mois concerné.

La présente location n'est pas assujettie à la TVA.

Une gratuité de loyers hors charges de 3 mois est consentie au preneur pour lui permettre de réaliser ses travaux d'aménagement à compter de la prise d'effet du bail, soit jusqu'au 31 MARS 2021.»

Modification de l'Article «VI – CHARGES, IMPÔTS ET TAXES»

Ancienne texte : (éliminations en rouge)

«VI – CHARGES, IMPÔTS 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 le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition. Il acquittera en sus la taxe Foncière au titre des impôts récupérables.

Pour la bonne forme il est rappelé que le locataire n'a point accès aux parties communes de la copropriété, il ne participera pas aux charges générales de fonctionnement de l'immeuble, hormis celles correspondant à ses propres consommations.

Selon les dispositions légales, les charges suivantes sont considérées comme étant liées à; l'occupation des locaux, et donc incombent au locataire :

- *Dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité*
- *Dépenses d'entretien et de réparations courantes telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs*
- *Dépenses d'équipement de la copropriété telles que la quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien (pour mémoire)*
- *Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique*

(ANNEXE 1 = relevé des charges)

Les taxes suivantes sont imputées au locataire :

- *Taxe foncière*
- *Impôts, taxes et redevances liées à ;l'usage du local ou de ;immeuble*
- *Impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement*

(ANNEXE 2 = copies de la TF)

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété, établi et communiqué par le syndic.

Le preneur versera d'avance et au début de chaque mois, une provision correspondant à 300 euros, soit le douzième du montant des charges de l'année civile écoulée, compris l'impôt foncier.

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 qui tiendra compte de l'impôt foncier. »

Nouveau Texte :

«VI – CHARGES, IMPÔTS 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 le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition. Il acquittera en sus la taxe Foncière au titre des impôts récupérables.

Locataire participera aux charges courantes de fonctionnement de l'immeuble, qui concernent l'utilisation

Selon les dispositions légales, les charges suivantes sont considérées comme étant liées à; l'occupation des locaux, et donc incombent au locataire :

- *Dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité*
- *Dépenses d'entretien et de réparations courantes telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs*
- *Dépenses d'équipement de la copropriété telles que la quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien (pour mémoire)*
- *Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique*

(ANNEXE 1 = relevé des charges)

Les taxes suivantes sont imputées au locataire :

- *Taxe foncière*
- *Impôts, taxes et redevances liées à ;usage du local ou de ;immeuble*

- *Impôts, taxes et redevances liées à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement*

(ANNEXE 2 = copies de la TF)

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété, établi et communiqué par le syndic.

Le preneur versera d'avance et au début de chaque mois, une provision correspondant à 150 euros, soit le douzième du montant des charges de l'année civile écoulée, compris l'impôt foncier.

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 qui tiendra compte de l'impôt foncier. »

Toutes les modifications prendront effet depuis le 01/01/2023.

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail demeurent inchangées.

Le présent avenant est et demeurera annexé au contrat de bail.

Fait à Montpellier le 31/12/2022.

Lu et approuvé

Bon pour accord

STATION SUCRÉE SAS
9, rue des Carmes du Palais
34000 MONTPELLIER
Siren: 891 279 937

Pour Station Sucrée SAS

Santiago FURFARO – Président.

(Faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite
« Lu et approuvé Bon pour accord »)

François ARAGON

(Faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite
« Lu et approuvé Bon pour accord »)

Lu et approuvé Bon pour accord

Avenant du bail commercial du 22/12/2020

Entre les soussignés

Monsieur Guillaume **ESCONDEUR**, demeurant à MONTPELLIER (34090) 434 avenue de la Justice de Castelnaud.

Né à ECHIROLLES (38130) le 10 décembre 1980.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",

D'une part

ET

Station Sucrée SAS, Société Anonyme par Actions Simplifiée, au capital de 1 000 €, dont le siège social est au 33 rue de l'Université, Montpellier. Représentée par, Monsieur Furfaro Santiago, autant que Président, dument habilité aux fins des présentes, et ayant tous pouvoirs à cet effet

Ci-après dénommée "LE PRENEUR", d'autre part

Monsieur ESCONDEUR, Bailleur est propriétaire d'un immeuble suivant acte reçu le 6 janvier 2026 concernant un bien en copropriété sis 9 rue de l'école de Mage, angle 33 rue de l'Université 34 000 Montpellier, il s'agit d'un local commercial situé au RDC avec l'angle du 33 rue de l'Université (l'Immeuble), et d'une cave.

Le précédent propriétaire et le Preneur ont signé le 22/12/2020 un contrat de bail commercial pour 9 ans, renouvelable, suivi d'un avenant en date du 18 décembre 2022.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Modification du bailleur :

Le bailleur est le propriétaire du local soit Monsieur Guillaume **ESCONDEUR**, demeurant à MONTPELLIER (34090) 434 avenue de la Justice de Castelnaud.

Né à ECHIROLLES (38130) le 10 décembre 1980.

Toutes les modifications prendront effet à compter du 6 janvier 2026..

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail demeurent inchangées.

Le présent avenant est et demeurera annexé au contrat de bail.

Fait à Montpellier le 26/01/2026

le LOCATAIRE

(Faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite « Lu et approuvé Bon pour accord »)

Pour Station Sucrée SAS
Furfaro Santiago
Lu et approuvé bon pour accord

Le(s) BAILLEUR(S) ou son MANDATAIRE

(Faire précéder chaque signature de la Mention manuscrite « Lu et approuvé Bon pour accord »)

lu et approuvé
bon pour accord

