

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES:

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault,
dont le siège est sis Hôtel Saint-Côme, 32 Grand Rue Jean Moulin à Montpellier (34000),

Agissant aux présentes par son Président en exercice, Monsieur André DELJARRY, domicilié,
ès qualités, audit siège ;

Ci-après dénommée « le bailleur » ou « la CCI » ;

D'UNE PART,

Et

La société LA CREPERIE JEAN MOULIN,
SARL au capital de 10.000 €
Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 800.010.373
dont le siège est sis 32 Grand Rue Jean Moulin à Montpellier (34000),

Agissant aux présentes par son Gérant en exercice et associé unique, Monsieur Rabat HABES,
domicilié, és qualités, audit siège ;

Ci-après dénommée « le preneur » ou « le locataire » ;

D'AUTRE PART,

A ÉTÉ EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE

Il a été signé entre les parties une convention d'occupation temporaire du domaine public à effet du 1^{er} février 2014, pour une durée de trois ans, relativement à un local attenant de l'Hôtel Saint-Côme, siège de la CCI de l'HERAULT, sis à MONTPELLIER, 32 Grand Rue Jean Moulin (34000), au sein duquel le bénéficiaire exploite un fonds de commerce de restauration, dénommé « La Crêperie Jean Moulin ».

Le montant de la redevance a été fixé à hauteur de 20.000 € par an, réglée trimestriellement.

Selon avenant en date du 1^{er} février 2017, les parties ont décidé de prolonger la convention d'une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'au 31 janvier 2020.

Il a également été convenu, par cet avenant, de concéder au bénéficiaire l'exploitation d'un ancien local « Chaufferie », d'une superficie de 14 m² environ et, conséquemment, de porter le montant de la redevance à hauteur de 23.334 € HT par an, réglable par mensualité de 2.083, 42 € HT.

Ultérieurement, il a été communément convenu, tant par le bailleur que par le preneur, que les locaux commerciaux occupés par ce dernier étaient totalement indépendants du siège et des locaux administratifs de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de sorte qu'ils n'entraient pas dans le périmètre du domaine public de cet établissement public.

En cet état, les parties ont amiablement décidé d'établir les présentes, afin d'organiser leurs relations contractuelles sur la base d'un bail commercial, conformément à la loi.

La présente convention met un terme immédiat à la convention du 1^{er} février 2014 et son avenant.

Article 1 — Objet du contrat et désignation

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte conformément aux dispositions du chapitre IV du Code de Commerce, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit, les locaux à usage commercial dont il est propriétaire sis 32, Grand Rue Jean Moulin, à MONTPELLIER (34000), ainsi composé :

- d'une part, d'un local principal comportant, en façade de la rue Grand Rue Jean-Moulin, dont l'accès se trouve en contrebas, gauche, de l'entrée de l'Hôtel Saint-Côme, d'une superficie de 30 m² environ ;

- d'autre part, d'un local attenant (ancien local « Chaufferie »), d'une superficie d'environ 14 m² environ.

ainsi que lesdits locaux existent et se poursuivent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les biens connaître et les agréer pour les avoir vus, visités et exploités, préalablement à la signature des présentes.

Article 2 — Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **1^{er} juillet 2017, pour se terminer le 30 juin 2026.**

Le Preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur, par acte d'huissier ou lettre recommandée avec avis de réception, signifié au moins six mois à l'avance. Le Bailleur aura la même faculté dans les termes et sous les conditions prévues aux Articles L.145-18, L.145-21, L.145-22 et L.145-24 du Code de Commerce, en cas de construction, de reconstruction ou de surélévation de l'immeuble existant, comme aussi dans le cas de travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Il est rappelé, en outre, les dispositions de l'article R 145-38 du Code de Commerce, résultant du décret du 11. Mars 2016 : *« Lorsqu'en application des articles L. 145-4, L. 145-10, L. 145-12, L. 145-18, L. 145-19, L. 145-47, L. 145-49 et L. 145-55, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire ».*

Article 3 — Destination

Les locaux loués sont à usage exclusif de petite ou grande restauration, débit de boissons, snack, vente à emporter.

Le Preneur n'est pas tenu d'exploiter toutes les activités susvisées ci-dessus, celui-ci étant libre d'adapter son offre aux demandes de sa clientèle.

Article 4 — Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **20.400 € (VINGT MILLE QUATRE CENT EUROS)** hors TVA et hors charges, soit 24.480 € TTC hors charges.

Le Preneur s'oblige à payer ledit loyer en 12 termes égaux de 2.000 € H.T. (deux mille euros hors taxes), soit 2.400 € TTC (deux mille quatre cents euros toutes taxes comprises) le 5^e (cinquième) jour de chaque mois, par virement bancaire.

De convention expresse entre les parties, il est convenu d'une franchise partielle de loyer qui, jusqu'au 31 décembre 2017, sera réduit à 2 000 € TTC par mois (1 666.67 € HT).

Article 5 — Indexation conventionnelle

De convention expresse entre les parties, le loyer annuel variera proportionnellement à l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, y compris lors de la révision triennale légale et lors du renouvellement du bail conformément à l'article L. 145-38 et L 145-34 du Code de Commerce.

Le réajustement de loyer se fera chaque année, à la date anniversaire de la date d'effet du bail.

La première révision conventionnelle interviendra donc le 1^{er} juillet 2018.

L'indice de base de référence sera celui du quatrième trimestre de l'année précédente, étant précisé que l'indice du 4^{ème} trimestre 2016 s'élève à 108,91.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, du plus voisin parmi ceux existant alors.

Article 6 — Dépôt de garantie

Les parties conviennent de fixer, conformément à la loi, un dépôt de garantie de 4.000 €, représentant deux (2) mois de loyer hors taxes, calculé sur le montant du loyer.

Il est rappelé qu'en exécution de la convention du 1^{er} février 2014, le Preneur a acquitté la somme de 6 000 € à titre de dépôt de garantie.

Par conséquent, le bailleur restitue à l'instant au preneur la somme de 2.000 €, qui le reconnaît, à titre de restitution partielle, et conserve la somme de 4.000 € au titre du dépôt de garantie présentement stipulé.

Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur par le Bailleur dans les trois mois de la fin du bail ou du départ effectif du Preneur, après déduction de toutes sommes dont il serait destiné à garantir le paiement.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Article 7— Cession, sous-location

Il est interdit au Preneur :

- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce et, dans ce cas, à condition d'appeler le Bailleur à ladite cession et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession, sans frais, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le Preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail pendant une durée de trois années à compter de la cession dudit bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;

Article 8 — État des lieux d'entrée

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Lors de la prise de possession des locaux par le Preneur un constat d'état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties. A défaut, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie diligente et à frais partagés par moitié entre les deux parties.

Article 9 — Entretien / Grosses réparations

Le Preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils existent actuellement et les maintiendra, pendant toute la durée du présent bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillages électriques et sanitaires, ainsi que, plus généralement, les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer, s'il y a lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et, notamment, remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués, enfin procéder au ramonage des cheminées aussi souvent que nécessaire.

L'attention du Preneur est particulièrement attirée sur son obligation de procéder à un entretien régulier des canalisations des eaux vannes, au moyen d'un curage du réseau, aussi souvent que nécessaire, afin d'assurer une bonne évacuation.

Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil. Toutes les autres réparations demeureront à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté.

Le coût de la réfection ou du remplacement de l'ensemble des éléments d'équipement des locaux liés à son activité (vitrerie, chauffe-eau, installation électrique, toilettes, plomberie, extincteurs, etc....) sera intégralement supporté par le Preneur, ce dernier devant obligatoirement faire contrôler le bon fonctionnement des extincteurs, aussi souvent que nécessaire.

Article 10 — Transformations, aménagements et améliorations réalisés par le Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucuns travaux de nature à affecter la solidité ou la structure de l'immeuble tels que démolition, construction et/ou percements de gros murs, planchers.

Toutefois, le Preneur pourra librement procéder à tous travaux d'aménagement, d'agencement, de décoration, de modification de la distribution des locaux loués dès lors que ces modifications ne touchent pas à la structure de l'immeuble et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, le cas échéant.

Les travaux entrepris par le Preneur resteront en toutes circonstances de sa seule responsabilité, de sorte que le Bailleur ne soit jamais poursuivi ni inquiété ou recherché à ce sujet.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur dans les lieux loués, resteront, par accession, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur sans que celui-ci ait à verser une quelconque indemnité.

Article 11 — Travaux et réparations effectués par le Bailleur

Le Bailleur pourra faire réaliser, sur l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation et autres qui seraient indispensables, pendant le cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, cette durée excéderait 21 jours, à la condition, toutefois, qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure et sans que le preneur puisse prétendre à aucune indemnité, ou diminution de loyer.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier dès qu'il en aura connaissance. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Article 12 — Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés, conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis.

Article 13 — Assurances

Le Preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, les lieux loués, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages électriques, les tempêtes, ouragans, grêle, le poids de la neige, les dégâts des eaux, les grèves, les émeutes, les attentats, les actes de vandalisme, le vol, les bris de glace et les catastrophes naturelles, cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours réciproques avec mention de cette renonciation.

Le Preneur devra, également, s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Le Preneur devra justifier, à première demande du Bailleur de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférents. Il remet, à l'instant une attestation d'assurance du local, qui demeurera annexée aux présentes.

Article 14 — Impôts et taxes

Le Preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Pour l'année 2017, ce remboursement interviendra *pro rata temporis*, le Preneur n'ayant à régler que sa quote-part sur la période allant du 15 juin au 31 décembre 2017, soit six mois et demi.

Article 15 — Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Article 16 — Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés aux voisins ou aux tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

Article 17 — Visite des lieux

a) Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble, sous condition d'un délai de prévenance de 72 heures, sauf urgence.

b) Dans les 6 (SIX) mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne en façade pour indiquer que les locaux sont à louer, sans que ledit écriteau ou enseigne puisse gêner la visibilité du commerce, depuis la voie publique.

Le même droit de visite sous condition d'un délai de prévenance de 48 heures et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Article 18 — Interdictions diverses

Il est interdit au Preneur :

- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance;
- de n'installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur, à l'exception des appareils liés à ses activités.

Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.

Article 19 — Gardiennage

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 20 — Destruction des lieux loués

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de reconstruction, le Preneur disposerait d'un droit de préférence pour prendre à bail les locaux reconstruits.

En cas de destruction partielle, le Preneur pourra suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail sans indemnité, ce conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 21 — Interruption dans les services collectifs

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble.

Article 22 — Restitution des locaux

Lors de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de lui permettre de faire à l'Administration Fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 23 — Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 24 — Charges, prestations, fournitures et taxes

24.1 Information

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur fournit au Preneur les informations suivantes :

- État récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût (Annexe),
- État prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel (Annexe),

Par la suite, le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût,
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux. En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

24.2 Détermination

En application des dispositions L.145-40-2 du Code de Commerce, les catégories de charges prestations, fournitures et taxes relatives à l'immeuble, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- chauffage des lieux loués, s'il existe ;
- gardiennage, s'il existe ;
- entretien et nettoyage des parties communes de l'immeuble, le cas échéant ;
- éclairage et chauffage des parties communes, le cas échéant ;
- taxe d'ordures ménagères.

Les catégories visées ci-dessus sont limitatives.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations énumérées ci-dessus soit pour réduire les charges financières supportées par le Preneur, soit pour améliorer le service

fourni à ce dernier, mais en aucun cas pour élargir l'assiette des charges récupérables sur le Preneur.

En cas de copropriété ou de mise en copropriété ultérieure, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges, prestations, fournitures et taxes établie en fonction de la surface exploitée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués, dans la limite de ce qui est stipulé ci-dessus et des dispositions de l'article R.145-35 du Code de Commerce qui énonce notamment que ne peuvent être imputés au locataire les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le Preneur acquittera en outre directement toutes les consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité et de téléphone etc... selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que tous les impôts lui incombant, sans que le Bailleur en soit responsable.

Le Bailleur se réserve le droit de faire poser des compteurs divisionnaires si les locaux en sont dépourvus, tous frais inhérents à cette installation étant alors à la charge du Bailleur.

24.3 Charges

L'état récapitulatif annuel mentionné aux articles L. 145-40-2 et R.145-36 du Code de Commerce, qui inclut la liquidation des comptes de charges et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux provisions appelées, sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou pour les immeubles en copropriété, dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur communiquera au Preneur la copie de l'avis d'imposition ou de tout autre document justifiant le montant des impôts, taxes, redevances et charges imputés au Preneur.

Préalablement à la conclusion du bail, le Bailleur a communiqué au Preneur le montant des charges de fonctionnement relatives au local faisant l'objet du bail au titre de la dernière année civile close et le montant indicatif et prévisionnel de ces mêmes charges au titre de l'année civile en cours.

La « surface exploitée » au sens de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce permettant la répartition entre locataires des charges, travaux, impôts, taxes et redevances des parties communes et des parties privatives non vacantes correspond à la surface visée au bail ou, à défaut de mention expresse dans le bail, à la surface effectivement mise à la disposition du Preneur.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions facturées sera régularisé en fonction du relevé établi par le Bailleur, son mandataire ou le syndic dans le cas d'une copropriété.

Article 25 — Expiration ou renouvellement de bail

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les articles L 145-1 à L 145- 60 du Code du Commerce.

Article 26 — Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer — le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause — ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait être ordonnée sur ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 27 — Taxe à la valeur ajoutée

Le présent bail est soumis à la TVA.

Article 28 — Droit de préférence du Preneur

En application de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce, si le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur lequel disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Dans le cas où le Bailleur déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à

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

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce seront reproduites le cas échéant, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce ne sont pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts, de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou de cession des locaux loués au conjoint du Bailleur, à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article 29 – Environnement, risques naturels, technologiques et autres

Le Preneur déclare avoir été informé, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement et du Décret 2005-134 du 15 février 2005, de la situation de l'immeuble au regard des risques naturels, technologiques et autres (un état desdits risques étant annexé aux présentes).

Le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

Article 30 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, bailleur et preneur font élection de domicile en leur siège social respectif.

Article 31 – Frais et droits, honoraires d'agence immobilière

Les parties se dispensent mutuellement de la formalité d'enregistrement. Néanmoins, le présent pourra faire l'objet de ladite formalité, à l'initiative et aux frais de la partie qui le requiert.

Fait en 2 exemplaires,

A Montpellier, le

29/09/17

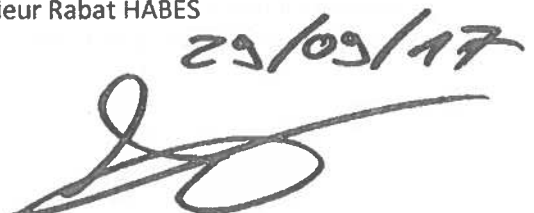
Le Bailleur

Pour CCI DE L'HERAULT
son Président en exercice
Monsieur André DELJARRY



Le Preneur

Pour la Société CREPERIE JEAN MOULIN
son gérant en exercice
Monsieur Rabat HABES

29/09/17


Annexes :

- Liste des charges et taxes récupérables ;
- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années précédant la signature du bail et état prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois prochaines années ;
- ERNMT ;
- Diagnostic de performance énergétique ;
- Diagnostic technique amiante / état parasitaire / constat de risque d'exposition au plomb.