



ST BENOIT IMMOBILIER

40 BOULEVARD SAINT JEAN
34150 ANIANE
04 67 57 37 37

contact@stbenoitimmo.com

<http://WWW.STBENOITIMMO.COM/>

BAIL COMMERCIAL SCI PACI/BONNOT

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Pour le BAILLEUR

La Société **PACI**, Société Civile Immobilière au capital social de 152,45 €, dont le siège social est situé n°9 chemin du Col de Portes 34800 MOUREZE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 410 829 030,

Représentée par :

Monsieur **Alain Laurent PACI**, né le 3/7/1965 à CLERMONT-L-HERAULT, se déclarant habilité à cet effet aux termes d'une délibération spéciale d'assemblée générale en date du .

Représenté(e)s par :

ST BENOIT IMMOBILIER, ci-après désignée "**l'Agence**" ou "**le Mandataire**", nom commercial de **SAINT BENOIT IMMOBILIER**, SARL au capital de 7623 euros, dont le siège social est situé 40 BVD SAINT JEAN 34150 ANIANE, immatriculée au RCS MONTPELLIER sous le n° 420135444, titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 3402 2016 000 010 966 délivrée par MONTPELLIER, représentée par **Christophe JOULLIE Représentant Légal**, dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Adhérente de la caisse de Garantie **GALIAN** dont le siège est sis 89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS sous le n° GF0000501460, et garantie pour un montant de 120 000 euros,

DECLARANT NE POUVOIR NI RECEVOIR NI DETENIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de **MMA IARD** sous le numéro de police 120 137 405,

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel d'agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

Ci-après "**le BAILLEUR**", d'une part,

Le PRENEUR

Monsieur **Hugo Théo BONNOT**, né le 30 janvier 1997 à ALES (30), célibataire déclarant ne pas avoir souscrit de pacte civil de solidarité, demeurant n°32 chemin de Beauregard 30140 TORNAC.

ou toute personne morale pouvant se substituer

le preneur s'engage à communiquer au bailleur le k-bis de la société dès quelle sera immatriculée.

De convention expresse, les parties renoncent aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 pour se soumettre de façon définitive et irrévocable au statut des baux commerciaux. Cette adoption conventionnelle du statut des baux commerciaux, effectuée conformément aux dispositions de l'article L. 145-2, 7° du Code de commerce constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

Ci-après "**le LOCATAIRE**", d'autre part,

ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir acquis, reçu en donation, recueilli dans succession, ou fait construire, suivant acte en date du 30/6/1996

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, le BAILLEUR donne à bail à usage commercial au profit du LOCATAIRE, qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

1. Situation et désignation des lieux loués

Adresse :

sur la commune de CLERMONT-L'HERAULT (34800), chemin de la Madeleine, dans un ensemble immobilier dénommé "Clos de la Madeleine", cadastré section BR n°43

Description : un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble

Les Locaux sont situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont ils constituent le(s) lot(s) n° 29 pour le local commercial et lot n°61 pour l'emplacement de parking extérieur situé à l'arrière du bâtiment .

Et les six cent soixante-six / dix millièmes (666 / 10 000 èmes) des parties communes générales pour le lot n°29 .

Et les cinq / dix millièmes (5 / 10 000 èmes) des parties communes générales pour le lot n°61 .

La surface utile totale des locaux est d'environ 190 mètres carrés.

Tels que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les connaître pour les avoir vu et visités préalablement à la signature des présentes.

Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée et les dimensions réelles desdits lieux ne pourra justifier ni réduction ni augmentation du loyer. En conséquence, le PRENEUR ne pourra demander aucune réduction du loyer ou indemnité pour erreur sur la surface.

Un plan des locaux est annexé au présent bail.

Le plan cadastral est annexé au présent bail.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

2. Durée du bail

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1/02/2022 pour se terminer le 31/01/2031 .

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;
 - le bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce (à-savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L.145-21 et L. 145-24 du code de commerce.
- Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

3. Destination des lieux loués

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de **VENTE ET CONSEIL OPTIQUE ET TOUS ACCESSOIRES S'Y RAPPORTANT AINSI QUE LA VENTE ET CONSEIL EN AUDITION ET TOUS ACCESSOIRES S'Y RAPPORTANT** à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145 47 et suivants du code de commerce.

4. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer hors taxes en principal de deux mille deux cents euros (2200.€) que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire :

- ☒ par mois
- ☐ par trimestre
- ☒ à terme d'avance
- ☐ à terme échu

auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le LOCATAIRE s'engage à régler expressément à la même période que le loyer :

- ☒ de plein droit.
- ☐ sur option du BAILLEUR, option que le LOCATAIRE accepte expressément.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

5. Indexation annuelle du loyer

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de ILC (Indice des Loyers Commerciaux).

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1/02/2023 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2 trimestre 2021 valeur 118,41 .

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

6. Révision triennale légale

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du LOCATAIRE ou après le point de départ du bail renouvelé conformément à l'article L. 145-38 du code de commerce. De nouvelles demandes de révision pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable par application des dispositions légales.

L'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) servant de base à la révision sera celui du 2 trimestre 2021 valeur 118,41 .

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

7. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **quatre mille quatre cents euros (4400 €)** à titre de dépôt de garantie correspondant à **deux** termes de loyer.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

En cas de cession de l'immeuble, le locataire accepte expressément et par avance que le dépôt de garantie soit automatiquement transféré à l'acquéreur de l'immeuble.

8. Etat des lieux

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

9. Charges, impôts, taxes et redevances

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE. Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au LOCATAIRE au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

Charges

Il est précisé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de **quatre mille vingt euros (4020 €)**.

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le LOCATAIRE, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale,

sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- ☒ la taxe foncière
- ☒ la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- ☒ les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR
- ☐ les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie
- ☒ les charges de copropriété récupérables auprès du preneur

Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme :	
Loyer	2200 €
TVA	440 €
Provision pour charges	335 €
TOTAL	2975 €

10. Dépenses d'entretien et de réparations

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge, dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :

- celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures.

Il prendra également à sa charge :

- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;

- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

11. Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

12. Diagnostics et informations relatives aux locaux loués

12.1 Informations particulières relatives aux locaux loués

Relatives au bruit

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas situés à proximité d'un aéroport et que les biens loués ne sont pas classés en zone d'exposition au bruit.

Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne comportent des équipements de récupération des eaux pluviales.

12.2 Diagnostics techniques

12.2.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation** . Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- **si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949**. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- **l'état des risques naturels et technologiques (ERP)**

Etant ici rappelé que, conformément aux articles L. 125 5 et L. 125-7 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans un secteur d'information sur les sols, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125 2 ou de l'article L. 128 2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125 5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.

Il a été dressé un état des risques en date du 5/10/2021 **sur la base des informations mises à disposition par la préfecture** .

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

Le BAILLEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle ou technologique.

- **le diagnostic termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)**

Les biens objet des présentes n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire.

12.2.2. INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1ER JUILLET 1997

Parties privatives . Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA). Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Parties communes . Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation). Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés conformément aux conditions fixées dans l'inventaire prévu à la clause 9. « CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES ».

12 BIS Conditions particulières

CONDITION SUSPENSIVE : les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt d'un montant de 320 000 € sur 7 ans au taux maximum de 1,5% qui devra être obtenu au plus tard le 15/01/2022 par le preneur afin de réaliser des travaux

il est ici convenu qu'une franchise de trois mois de loyer et de charges est accordé au preneur à partir du 1/2/2022.

13 Modalités de jouissance

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.
- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS ».

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS ».

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

3. PUBLICITÉ

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

4. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables. De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

14. Assurances

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée



et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

15. Cession et sous-location

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail ; cette solidarité sera limitée à une année.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 8 du présent bail.

16. Clause résolutoire

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

17. Clause pénale

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

18. Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites. Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

19. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

20. Droit de préemption au profit du locataire

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- cession unique de locaux commerciaux distincts,
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

21. Honoraires de location

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'Agence **ST BENOIT IMMOBILIER** que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat écrit signé portant le numéro 8225 .

Honoraires de location à la charge de : **du BAILLEUR et du PRENEUR** .

Détail des honoraires :	
Négociation	2000 € HT
Rédaction du bail	500 € HT
Constat d'état des lieux	140 € HT
Total HT	2640 € HT
TVA	528 €
TOTAL	3168 €

22. Election de domicile - Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

23. Protection des données personnelles des parties

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent mandat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent mandat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service **Transactions** .

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédures ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à **contact@stbenoitimmo.com** ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présentes.

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la **liste d'opposition au démarchage téléphonique** prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

24. Frais

Tous les frais et droits des présentes, à l'exception des honoraires de location dont les modalités d'imputation sont définies à la clause 21. ci-dessus, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

25. Renonciation à la révision pour imprévision

Chacune des parties, pleinement informée des dispositions de l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à tout changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

26. Valeur contractuelle des annexes

Les annexes et notamment l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances visé à la clause 9. « CHARGES, IMPÔTS, TAXES et REDEVANCES » font partie intégrante du présent bail et ont valeur contractuelle.

Date et signatures

Fait à **ANIANE** et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pégis, 14000 CAEN

Service : Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - **Révision :** 1

 modelo.fr

 LSTI

 yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Site d'assistance et d'urgence de nos clients : assistance@ysti-certification.fr

Signatures électroniques du document et de ses 7 annexes

Signé le 17/11/2021 par Alain Laurent PACI

Signé le 17/11/2021 par Hugo BONNOT

Alain Laurent PACI



38017cdd-2d79-4ed4-9b6f-03d369a3e693
b9673cd2-71ec-4748-9gda-6a930b0a5ec1



Signé et certifié par yousign



38017cdd-2d79-4ed4-9b6f-03d369a3e693
6f65179b-e782-42d3-816e-de313d4e5200



Signé et certifié par yousign

