BAIL COMMERCIAL
MARCHE DU LEZ / LE LEZ (lot E)

100977903
HT/AC/

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE QUINZE JANVIER
A PRADES LE LEZ, au siège de l'office notarial ci-après nommé,
Maître Hugo TERRIN, Notaire, soussigné, associé de la Société dénommée " Laurent PICOLLET, Valéry FLANDIN, Hugo TERRIN, notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial", dont le siège est à PRADES LE LEZ (Hérault), 199 route de Mende ,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **MARCHE DU LEZ**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1348 avenue Raymond Dugrand, identifiée au SIREN sous le numéro 831090212 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

PRENEUR

Monsieur Michel Roger Antoine **BRUNET**, chef d'entreprise, époux de Madame Michèle Anne Jeanne **GUASCONI**, demeurant à MONTPELLIER (34000) 900 avenue de la Pompignane Les Colverts, Bât 8, Apt 779.
Né à PRADES (66500) le 17 mars 1967.
Marié à la mairie de PRADES (66500) le 26 octobre 1991 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Rémy FOURNIER-MONTGIEUX, notaire à MONTPELLIER, le 23 septembre 1991.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Agissant au nom et pour le compte de la Société dénommée **LE LEZ**, Société à responsabilité limitée au capital de 4.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1349 avenue Raymond Dugrand Les Halles du Lez, en cours d'identification au SIREN.

Il est précisé que :

1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 mars 1967.
2°) La personne dénommée aux présentes agissant au nom de la société est habilitée à cet effet en vertu d'un mandat qui lui a été conféré par tous les membres fondateurs aux termes d'un acte sous signature privée en date du 19 décembre 2018 à MONTPELLIER. Ce mandat détermine les engagements à prendre au nom et pour le compte de la société et en précise les modalités.
3°) L'original de cet acte est **annexé**.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 28 février 2019, la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce.

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le **BIEN** sera loué définitivement aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, solidairement entre eux. Ce défaut d'immatriculation dans le délai dont s'agit sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente, par un acte établi par le notaire soussigné aux frais desdits membres.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés, aux termes du mandat susrelaté, à leur mandataire aux présentes à l'effet soit de publier l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater ainsi le cas échéant la reprise des engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence la présente acquisition est faite au profit des membres fondateurs de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.

Il est indiqué que les membres fondateurs de la Société sont :

- Monsieur Michel BRUNET,
- Monsieur Kélian GALLETIER,
- Monsieur Guillaume GALLETIER,
- Monsieur Jean-Michel FOULQUIER,
- La SARL GILMAR, représentée par ses cogérants, Monsieur Gilles BELZONS et Monsieur Marc DELPOUX.

Ainsi qu'il en est justifié par une copie des statuts signés ci-**annexée**.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée MARCHE DU LEZ est représentée à l'acte par la société B&D, agissant en sa qualité de directrice générale et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

La société B&D est elle-même représentée par Madame MARTINEZ Alexandra, notaire assistant demeurant professionnellement à PRADES LE LEZ, 199 Route de Mende, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes de Monsieur Thony LESGUER, gérant de la société B&D suivant procuration sous seing privé en date du 21 décembre 2018, dont une copie est demeurée **ci-annexée**.

- La Société dénommée LE LEZ est représentée à l'acte par Monsieur Michel BRUNET, tel que sus-indiqué.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 1348 Avenue Raymond Dugrand, dénommé MARCHEZ DU LEZ.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
SH	4	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 20 ca
SH	6	PONT TRINQUAT	00 ha 02 a 94 ca
SH	7	PONT TRINQUAT	00 ha 05 a 07 ca
SH	11	PONT TRINQUAT	00 ha 04 a 85 ca
SH	20	PONT TRINQUAT	00 ha 15 a 43 ca
SH	21	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 22 ca
SH	22	PONT TRINQUAT	00 ha 47 a 29 ca
SH	23	PONT TRINQUAT	00 ha 31 a 20 ca
SH	54	1348 AV RAYMOND DUGRAND	00 ha 01 a 70 ca
SH	56	PONT TRINQUAT	00 ha 01 a 19 ca
SH	57	PONT TRINQUAT	00 ha 03 a 69 ca
SH	58	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 36 ca
SH	62	1348 AV DE LA MER	00 ha 03 a 88 ca
SH	77	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 97 ca
SH	78	PONT TRINQUAT	00 ha 03 a 76 ca
SH	95	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 80 ca
SH	101	PONT TRINQUAT	00 ha 15 a 53 ca
SH	102	PONT TRINQUAT	00 ha 03 a 28 ca
SH	115	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 75 ca
SH	116	PONT TRINQUAT	00 ha 11 a 24 ca
SH	117	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 52 ca
SH	118	PONT TRINQUAT	00 ha 00 a 61 ca

SH	119	PONT TRINQUAT	00 ha 04 a 05 ca
SH	120	PONT TRINQUAT	00 ha 04 a 78 ca

Total surface : 01 ha 64 a 31 ca

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

Le lot de suivant :

Lot numéro quatre-vingt-huit (88)

Dans le bâtiment I, au premier étage, un local commercial alimentaire.
Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) des parties communes générales.

Il est indiqué que le lot est situé au R+1 du bâtiment (ci-dessus et sur l'état descriptif de division). Cependant, le bailleur déclare qu'il s'agit d'un niveau un, légèrement surélevé par rapport au niveau des stationnements, et non d'un véritable premier étage.

Les locaux situés dans les Halles gastronomiques seront livrés brut de décoffrage et à aménager.
Le Bailleur ne prenant à sa charge que le clos et le couvert, les menuiseries extérieures et le système de fermeture intérieur des différentes échoppes des Halles par un système de grilles ou de volets roulants, ainsi que les points en attente pour les fluides (eau, électricité, eaux usées et téléphone) à un endroit défini par le Bailleur à proximité de l'emprise de chaque local.
Ce local ainsi désigné est également appelé coque.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Il est précisé que les BIENS objet du présent acte peuvent également être affectés de quotes-parts de parties communes spéciales.
Pour les connaître il y a lieu de se reporter au tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales et spéciales contenues dans l'état descriptif de division.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du preneur, celui-ci déclarant les acceptés sans réserve.

ACCES - STATIONNEMENT

Aux termes d'une convention en date à MONTPELLIER du 18 décembre 2017 entre :

- la société dénommée MARCHE DU LEZ, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), 48 boulevard du Montparnasse, identifiée au SIREN sous le numéro 831090212 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 15ème arrondissement,
- La Société dénommée BROCANTES, Société civile immobilière au capital de 100,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1348 avenue Raymond Dugrand, identifiée au SIREN sous le numéro 819334889 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,
- La Société dénommée DU PONT TRINQUAT, Société civile immobilière au capital de 100,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1348

rue Raymond Dugrand, identifiée au SIREN sous le numéro 803160704 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

- La Société dénommée SCI TILA, Société civile immobilière au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à VAUVERT (30600), route des Saintes Maries de la Mer Mas du Pin de Fer- MONTCALM, identifiée au SIREN sous le numéro 498123082 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES,
- La Société dénommée LES BERGES DU LEZ, Société à responsabilité limitée au capital de 100,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1348 rue Raymond Dugrand, identifiée au SIREN sous le numéro 802612945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

Il a été rappelé les **servitudes existantes de passage à pieds et véhicule ainsi que de stationnement** sur les parcelles cadastrées section SH numéros 20, 21, 22, 23, 101 et 102 au profit de parcelles dont les sociétés susnommées sont propriétaires.

Il a été convenu entre elles ce qui suit, littéralement retranscrit :

« *ENTRETIEN DE LA SERVITUDE*

Les parties aux présentes conviennent de répartir l'entretien des servitudes ci-dessus exposées en fonction du nombre de locaux.

Elles pourront répartir les frais d'entretien ou autres sur leurs locataires, au prorata de la surface louée ».

Le bailleur se réserve la possibilité, pour répondre aux besoins expressément formulés par la majorité de ses locataires, d'acquérir de nouvelles parcelles ou de signer toute autre convention ou servitude afin d'augmenter le nombre de stationnements.

Le preneur est averti que les frais d'entretien ou autres, liés à ces stationnements, seront répartis sur les locataires du bailleur, au prorata des surfaces louées.

Par conséquence, dès signature d'un acte augmentant le nombre de stationnements, le bailleur informera ses locataires de cet acte et leur indiquera le montant des charges qu'ils devront régler à ce titre.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Afin de facilité la localisation des lots, l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi par le cabinet BILICKI DHOMBRES OSMO FUZERE PELORCE, géomètre expert à MONTPELLIER (34080), 134 rue de Font Caude, dont une copie est demeurée ci-**annexée**.

Il est ici précisé qu'aucun règlement de copropriété et état descriptif de division authentique n'a été dressé et ne sera publié et qu'ainsi ledit état descriptif de division n'est opposable qu'aux parties aux présentes. n'a été établi que pour matérialiser l'emplacement des lots et permettre la répartition des charges imputables à chacun des locataires.

Par conséquent, les éventuelles précisions concernant l'aménagement intérieur des lots figurant sur ce document ne doivent pas être prises en compte.

Le preneur s'engage ainsi à l'annexer à tout contrat de cession de bail ou de sous location afin que ce document soit opposable au nouveau locataire ou au sous locataire.

PLAN INDIVIDUEL DU LOCAL

SUPERFICIE DES LOCAUX - TOLERANCES

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces indiquées sur le plan individuel du lot ci-après **annexé**.

Une variation de la surface réelle, dans la limite de 5 % par rapport aux surfaces exprimées par le plan seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation de la part du "Preneur" qui en supportera la perte ou en bénéficiera.

Il est précisé que cette tolérance s'apprécie au regard de la surface globale et non pas pièce par pièce.

L'emplacement des gaines, descentes, et autres éléments techniques figurant sur ce plan n'est pas définitif, le bailleur se réservant le droit de les déplacer en fonction des contraintes techniques liées à l'évolution du chantier.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hugo TERRIN notaire à PRADES LE LEZ le 8 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 28 décembre 2017, volume 2017P, numéro 22115.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er janvier 2019, pour se terminer le 31 décembre 2027.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une

demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

BASE DE DONNEES « GEORISQUES »

La base de données « GEORISQUES » a été consultée. Elle constitue une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi, par recoupement d'une localisation donnée et d'informations sur les aléas, administratives et réglementaires.

Le rapport d'interrogation de cette base est **annexé** aux présentes.

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Afin d'informer le preneur, une note de renseignements d'urbanisme en date du 8 août 2018 a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est **annexée**.

Le preneur reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est **annexé**.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de restaurant à viandes à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

Le bailleur précise qu'aucune franchise ne pourra être exploitée dans les lieux loués, sans son accord préalable.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

Le bailleur déclare que l'état des lieux sera établi le jour de la remise des clés, qui aura lieu après la signature des présentes.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Les stipulations du présent article ne concerne que les parties privatives du lot 88 désignées dans le présent acte.

Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce 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 ;

- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS. - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations devront préalablement avoir fait l'objet d'un avis favorable d'un architecte agréé par le bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

De plus, cet architecte agréé aura la surveillance et le contrôle des travaux de transformation, s'ils s'apparentent à des gros travaux.

- MISES AUX NORMES. - En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Le bailleur aura la charge des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale du local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve.

Le preneur aura de son côté la charge des travaux spécifiques à son activité. Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur ou de son contrôle directement.

Ces travaux devront avoir lieu dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les locaux loués soient toujours conformes aux normes administratives.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

L'article L145-40-2 dispose que « Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé dans les trois années précédentes, précisant leur coût ».

Le bailleur précise qu'au cours des trois années précédentes, il a fait des travaux. Cependant, il n'entend pas répartir le coût des travaux sur ses locataires. Par conséquent, aucun état récapitulatif avec coût n'a été établi.

Il indique qu'il envisage dans les trois années suivantes d'effectuer des travaux. Cependant, il n'entend pas répartir le coût des travaux sur ses locataires. Par conséquent, aucun état prévisionnel assorti d'un budget prévisionnel n'a été établi.

Dans le cas où le preneur devrait rembourser le coût de certains travaux, le bailleur s'engage à communiquer ces informations au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- <u>JOUISSANCE DES LIEUX</u>. - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Le preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou toute matières pouvant mettre en danger la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du bailleur et dans le cas où l'activité du preneur le nécessiterait.

- <u>EXPLOITATION</u>.- Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

Concernant les horaires d'ouverture et de services, il y a lieu de se référer au cahier des charges du MARCHE DU LEZ, demeuré ci-**<u>annexé</u>**.

<u>- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -</u>

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

L'article R. 123-46 indique dans le cas d'un établissement de 5ème catégorie, que l'exploitant n'a pas l'obligation de demander l'autorisation d'ouverture au maire.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Les parties sont informées que la loi pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005 impose que tous les Etablissements Recevant du Public (ERP), catégories 1 à 5, soient accessibles à tous les usagers et ce quel que soit le type de handicap, avant le 1er janvier 2015.

Un permis de construire pour « extension et surélévation du bâtiment existant – modification diverses » des parcelles cadastrées section SH numéros 22 et 23, a été délivré par le Maire de MONTPELLIER le 31 mai 2018, sous le numéro PC 34172 17 V0301.

Ces permis imposant le respecter de certaines prescriptions d'accessibilité, une attestation finale de vérification de l'accessibilité, établie par un contrôleur technique (ou un architecte indépendant), devra être jointe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Le bailleur s'engage à respecter lesdites prescriptions afin d'obtenir ladite attestation et déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des sanctions liées à la non-conformité des normes d'accessibilité et de sécurité.

- ENSEIGNES.-

Le preneur pourra apposer sur la façade du bâtiment des enseignes en rapport direct avec son activité mais également store, antenne, parabole ou toute autre installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, du cahier des charges du MARCHE DU LEZ et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

Le choix de ces éléments devra cependant être approuvé par le bailleur.

En cas de non-respect de cette condition par le preneur, le bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du preneur, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du preneur.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le bailleur se réserve la faculté d'installer dans le bien loué, y compris sur la façade de l'immeuble, toute enseigne, panneau, sigle ou marque, ainsi que tout élément d'équipement produisant de l'énergie.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur, sur présentation de ses avis et justificatifs :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière,

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ; tels la taxe de balayage, la taxe et la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes municipales afférentes au bien loué, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire, ainsi que sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes aux locaux loués ou à l'immeuble.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

INVENTAIRE RECAPITULATIF ET REPARTITION DES CATEGORIES D'IMPOTS, CHARGES, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL

IMPÔTS, CHARGES, TAXES ET REDEVANCES	BAILLEUR	PRENEUR
Dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil	**X**	
Dépenses relatives aux autres réparations		**X**
Dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations précitées	**X**	
Les autres dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation		**X**
Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le propriétaire, sauf : - la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,	**X**	**X**

- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement		**X**
Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble	**X**	
Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	**X**	
Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique		**X**
Travaux d'aménagement et d'installation		**X**
Entretien et travaux d'entretien		**X**
Fourniture non stockable et énergie (eau, électricité…)		**X**
Fourniture équipement et décoration (travaux, décoration…)		**X**
Achats, études et prestations (conception, logo, images…)		**X**
Gardiennage		**X**
Assurances liées au local et à l'immeuble		**X**
Frais télécommunication		**X**
Commissions, courtage et ventes		**X**
Honoraires (expert-comptable, notaires, gestions…)		**X**
Frais déplacement et réception		**X**
Services bancaires		**X**
Intérêt bancaire		**X**
Les charges d'entretien de la servitude, conformément à ce qu'il a été indiqué ci avant au paragraphe « ACCÈS – STATIONNEMENT »		**X**
Fonds marketing annuel et mensuel		**X**

La répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires sera en fonction des tantièmes indiqués à l'état descriptif de division.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

- <u>ASSURANCES</u>. - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours de la prise d'effet du bail, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets

mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le Preneur est tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Propriétaire afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à courir.

Le preneur, ainsi que son assureur, devra renoncer aux termes du contrat à souscrire, à tous recours contre le bailleur et son assureur.

- <u>CESSION - SOUS-LOCATION</u>. - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le prix du loyer de sous-location au mètre carré ne pourra être supérieur à celui du présent bail sauf au bailleur à exiger, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 145-32 du Code de commerce, une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Il fera son affaire personnelle des relations avec les sous-locataires éventuels de manière à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit à ce sujet. La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du preneur, imposer au sous-locataire, et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause "Assurance". Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession de bail ou de fonds de commerce ou encore de sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

En cas de non-respect de cette procédure, le bailleur se réservera le droit de poursuivre la résiliation du bail ou d'en refuser le renouvellement.

En fin de bail ou en cas de résiliation, le preneur s'engage à rendre les locaux libres de toute occupation, faisant son affaire personnelle de la résiliation de la sous-location et du paiement de toutes indemnités éventuelles.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- <u>DESTRUCTION</u> - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction

partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, sous réserve du respect des dispositions de l'article 1719 3° du Code civil.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. - Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées; et lorsqu'elles portent sur des grosses réparations, sous la surveillance de l'architecte agréé par le bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur et le preneur s'engagent respectivement à respecter les interdictions d'exploiter et les exclusivités dont les conditions figurent dans le document **annexé** dénommé « *Règles spécifiques d'exploitation du lot* »

Ces interdictions et ces exclusivités s'exercent à compter du jour de l'entrée en jouissance dans les halles du lez et ce pendant la durée dudit bail et ses renouvellements.

En cas de non-respect de cet engagement d'exclusivité, le preneur pourra demander au bailleur des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas en cas de vol, cambriolage ou tous troubles apportés par les tiers par voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le bailleur **n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.** Toutefois, le bailleur se réserve le droit de faire gardienner le Centre par une société de gardiennage extérieure aux frais du preneur sans que le preneur ne puisse s'y opposer et quand bien même celui-ci assurerait le gardiennage de ses propres locaux par un vigile ou tout autre moyen de surveillance. Le gardiennage du Centre serait assuré, en journée 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, par la présence d'au moins un vigile à l'entrée du parking général.

De plus, en cas de trouble de fait causé par un tiers, le preneur donne tous pouvoirs au "Propriétaire", à l'effet d'engager toute procédure utile et répercuter les frais de procédures ou autres sur l'ensemble des locataires subissant ledit trouble.

Le bailleur ne garantit pas également le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux au bénéfice du preneur, réparations ou mises en conformité relatifs au lot privatif du preneur, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,

- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Propriétaire soit entièrement dégagée.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique. En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaires des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écarter sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts.

Le preneur bénéficiaire déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une telle licence.

Il déclare également avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

Article L3332-1-1

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article R3332-7

I.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.

Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que le preneur bénéficiaire doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons.

Il déclare ne pas avoir à ce jour effectué cette formalité et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Il s'engage à exploiter régulièrement le débit de boissons de façon à ne pas laisser perdre le droit à la licence accordé par l'administration.

En outre, il s'engage à satisfaire à toutes les obligations et prescriptions administratives auxquelles sont soumis les débits de ce genre, de manière à ne pas en déprécier la valeur et ainsi obérer le gage de ses créanciers éventuels.

LE MARCHE DU LEZ

Les locaux loués se trouvant dans un centre commercial dénommé LE MARCHE DU LEZ, les obligations du bailleur consistent à assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la chose louée, l'entretien des parties communes lorsqu'elles sont l'accessoire indispensable du bail, le tout sans qu'il soit obligé de garantir pendant la durée du bail un environnement commercial favorable, son obligation se limitant à tout mettre en œuvre pour que cette commercialité soit réussie.

Le preneur déclare avoir été informé des conditions d'exploitation telles qu'elles sont relatées dans le cahier des charges qui lui a été remis préalablement.

Ce cahier des charges, dont une copie est **annexée**, fixe les horaires d'ouverture, de fermeture, de livraison, l'entretien des lieux loués et des parties communes, le maintien de l'environnement, la spécialisation et la durée des baux, la tenue des commerces, l'usage de la concession et de la franchise, les règles de concurrence, les travaux éventuels et leur impact sur les commerces, le droit de jouissance des parkings, les sanctions et pénalités attachées au non-respect de ces obligations.

Le preneur est averti que la sanction du non-respect des clauses contenues dans ce cahier des charges peut aller jusqu'à la résiliation des présentes.

Le Preneur est également averti que le Bailleur a mis en place un système de contribution directe au financement des opérations de promotion et d'animation du Centre au moyen d'un fonds marketing.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ONZE MILLE SEPT CENT DOUZE EUROS (11.712,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de NEUF CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (976,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, impôts, taxes et redevances à sa charge. Cette provision est fixée à DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS (231,00 EUR) hors taxes et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Soit un montant total mensuel de MILLE DEUX CENT SEPT EUROS (1.207,00 EUR) hors taxes et MILLE QUATRE CENT QUARANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.448,40 EUR) toutes taxes comprises.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer par avance au Propriétaire, ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, avant le 3 de chaque mois et pour la première fois le 1er avril 2019

Le paiement de ce loyer s'effectuera par virement bancaire sur le compte du "Propriétaire" (*ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer au " Preneur " par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance*). Le RIB est **annexé** aux présentes.

Le bailleur s'engage à ne pas divulguer le montant du loyer convenu à des tiers sans l'autorisation du preneur, et réciproquement pour le preneur à l'égard du bailleur.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L. 145-33 du code de commerce et par dérogation à l'article L. 145-34 du code de commerce.

Dans l'hypothèse où cette fixation entrainerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L.145-34 du code de commerce. En conséquence, elles renoncent expressément au lissage progressif de la hausse de loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera exigible intégralement dès sa date d'effet.

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du deuxième trimestre de l'année 2018, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des répartitions et travaux à sa charge et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable, le preneur a remis ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de MILLE NEUF CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (1.952,00 EUR), correspondant à DEUX mois de loyers hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Son montant variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être toujours égal à DEUX mois de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, dans un délai maximum d'UN mois.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts s'il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au départ du preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de cession du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le cédant devra transmettre le dépôt de garantie au cessionnaire afin que ce dernier, en sa qualité de nouveau bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachés à celui-ci, le cessionnaire devant alors se substituer purement et simplement au cédant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

Il est expressément convenu que, si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée frappant le présent bail intervenait postérieurement au présent acte, elle ferait le profit ou la perte du preneur**,** le montant du loyer hors taxe demeurant quant à lui inchangé.

CAUTIONNEMENT

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Monsieur Michel Roger Antoine **BRUNET**, chef d'entreprise, époux de Madame Michèle Anne Jeanne **GUASCONI**, demeurant à MONTPELLIER (34000) 900 avenue de la Pompignane Les Colverts, Bât 8, Apt 779.

Né à PRADES (66500) le 17 mars 1967.

Marié à la mairie de PRADES (66500) le 26 octobre 1991 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Rémy FOURNIER-MONTGIEUX, notaire à MONTPELLIER, le 23 septembre 1991.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Monsieur Jean-Michel Justin Marcel **FOULQUIER**, gérant de société, demeurant à MAS-DE-LONDRES (34380) 3 L'oustalet.
Né à MONTPELLIER (34000) le 23 octobre 1967.
Divorcé de Madame Delphine **MACIAS** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de ANGOULEME (16000) le 8 février 2010, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
A ce non présent mais représenté à l'acte par Monsieur Michel BRUNET, susnommé, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date à MONTPELLIER du 9 janvier 2019, dont l'original est demeuré ci-**annexé**.

Monsieur Gilles Gaston **BELZONS**, chef d'entreprise, demeurant à NARBONNE (11100) 31 rue Guiraud Riquier.
Né à NARBONNE (11100) le 1er mai 1971.
Divorcé de Madame Pascale **SUTRA** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NARBONNE (11100) le 13 novembre 2008, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
A ce non présent mais représenté à l'acte par Monsieur Michel BRUNET, susnommé, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date à NARBONNE du 8 janvier 2018, dont l'original est demeuré ci-**annexé**.

Interviennent aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;

- se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;

- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;

- savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues à titres de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, et au maximum pour une durée de 9 ans.

Le bailleur s'engage à remettre sans frais à la caution une copie des présentes. Il atteste ne recourir à aucune autre garantie de paiement et savoir qu'il ne pourra plus, du fait de ce cautionnement, recourir à une garantie de paiement supplémentaire.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, l'article L 622-28 du Code de commerce permet à la caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

PACTE DE PREFERENCE CONVENTIONNEL SUR LE FONDS DE COMMERCE

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le preneur se déciderait à vendre le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le preneur devra donner la préférence au bailleur sur toutes autres personnes.

En conséquence, le bailleur aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le bailleur aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la présentation du courrier recommandé contenant la notification des conditions de la vente projetée, pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le preneur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du preneur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du preneur, le bailleur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le preneur ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le bailleur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le bailleur

de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au bailleur et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que le bailleur entendra substituer. Pour être opposable au preneur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés du bailleur.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L’action en résiliation d’un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l’action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d’un congé ayant pour objet l’expulsion de l’occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l’exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle 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.

EXECUTION DU CONTRAT ET ENVOI ELECTRONIQUE

Les parties donnent leur accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Pour le bailleur, l’adresse électronique est la suivante : administratif@marchedulez.com.

Pour le preneur, l’adresse électronique est la suivante michelbrunet13@outlook.com.

Elles s'engagent à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l’une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l’article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

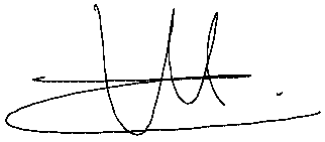
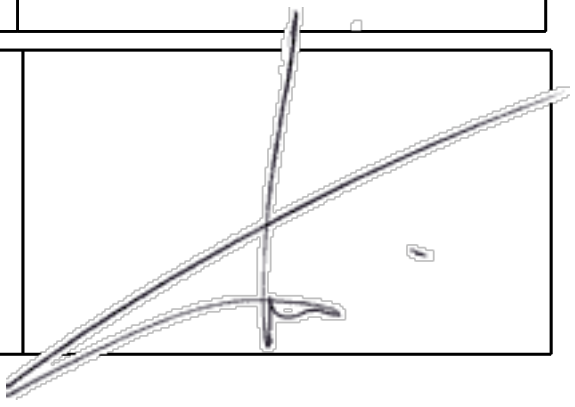
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. BRUNET Michel Roger Antoine agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à PRADES-LE-LEZ le 15 janvier 2019	
Mme MARTINEZ Alexandra représentant de la société dénommée MARCHE DU LEZ a signé à PRADES-LE-LEZ le 15 janvier 2019	
et le notaire Me TERRIN HUGO a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE QUINZE JANVIER