**BAIL DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES

- La société CURTET, SCI au capital de 1 542.49 euros, dont le siège social est 13, Rue de Cartage 34970 LATTES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le n° 337 796 890, représentée aux présentes par Monsieur Christian CURTET, dûment habilité par gérant en exercice, dont copie jointe en annexe,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

- la société LE BISTROT D'ARIANE, SARL au capital de 15244.91 euros, dont le siège social est PORT ARIANE - Immeuble le Guilhem IV de Montpellier 34970 LATTES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le n° 392 891 198, représentée aux présentes par ~~M. M. BEAUNEVEILLE JP~~ ~~dûment habilité à cet effet, par~~ ~~dont copie jointe en annexe,~~ *à cet effet* ~~declarant avec tout pouvoir~~

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

I-Lot d'un ensemble immobilier

Le Bailleur est propriétaire ou locataire principal, à Port Ariane - Immeuble le Guilhem IV de Montpellier 34970 LATTES, de locaux à usage commercial constituant les lots n° 1, 2, 7, 101 à 108, 126 à 129, 137 à 139 du règlement de copropriété de l'immeuble reçu par Maître Serge DURAND notaire à LA GRANDE MOTTE (Hérault) le 25/11/1992 et régulièrement publié.

Il est propriétaire de ces droits immobiliers pour les avoir acquis de SCI Guilhem IV de Montpellier dont le siège était 1025, Rue Henri Becquerel, Parc Club du Millénaire Bat 27 34000 MONTPELLIER suivant actes reçus par Maître Serge DURAND, précité en date ddes 03/02/1993, 08/12/1993, 12/05/2000.

P.C

AB
MOR

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV:

II-Bail commercial

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

III-Désignation de l'immeuble loué

- Lot n°1 : un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'escalier 1, portant le n°1 du plan et les 122/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n°2 : un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'escalier 1 portant le n°2 du plan et les 530/10 000) du sol, des parties communes,
- Lot n°7 : un garage situé au rez-de-chaussée de l'escalier 1 portant le n°614 du plan et les 5/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n°101 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°1 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 102 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°2 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 103 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°3 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 104 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°4 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 105 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°5 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 106 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°6 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 107 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°7 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 108 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°8 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 126 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°26 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 127 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°27 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 128 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°28 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 129 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°29 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n°137 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°37 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 138 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°38 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,
- Lot n° 139 : un emplacement de parking, situé à l'extérieur, portant le n°1 du plan et les 4/10 000° du sol, des parties communes,

o-c

AS
MMS

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

IV-Renseignements concernant l'immeuble loué

. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

. Dispense de renseignements d'urbanisme

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble par rapport les règles d'urbanisme et dispense expressément le bailleur de la production d'un certificat d'urbanisme, renonçant à tout recours contre ce dernier à cet égard.

. Diagnostics immobiliers

Etat des risques naturels et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué ne relève pas de la réglementation sur l'amiante des articles L. 1334-12-1 et suivants du Code de la santé publique.

. Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

S'il y a eu sinistre, le Bailleur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

. Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;

e.c.

*RB
4/23*

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

V-Affectation des lieux loués

A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de restaurant.

B - Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à **usage commercial** et pour l'exercice de **l'activité de bar, restauration, brasserie, glacier, plats à emporter, traiteur.**

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

VI-Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 19/10/2016 pour se terminer le 18/10/2025.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

VII-Loyer

Le loyer est fixé à la somme de 54 000.00 euros par an Hors Taxes.

Il sera payable en 12 termes égaux le 05 de chaque mois, et d'avance. Chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

P.C

BB
4/10/16

Indexation conventionnelle

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le 1^{er} Novembre de chaque année en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, publiés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 1^{er} trimestre 2016 (108.40).

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année, du 19/10/2016 date d'effet du présent bail, au 31/10/2017.

A compter du 01/11/2017 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} Novembre, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au 1^{er} trimestre de l'année précédent celle au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année antérieure.

Le nouveau loyer au 1^{er} Novembre de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

- loyer en vigueur $\times$ indice du 1^{er} trimestre de l'année N / indice du 1^{er} trimestre de l'année N-1.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de Commerce et par dérogation à l'article L. 145-38 du même code, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Retard dans la publication de l'indice

Si au 1^{er} du Mois, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

C.C

AB
4/13

Renonciation à la clause d'indexation

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Caractère essentielle de la clause d'indexation

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Révision légale triennale du loyer

En outre, le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."

La révision s'effectue en fonction de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

L'indice de base est celui du 1^{er} trimestre 2016, soit 108.40.

VIII-Charges1) Identification et répartition des charges

Le preneur aura à sa charge l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et l'intégralité des charges locatives concernant l'immeuble loué, qui ne seraient pas comprises dans l'énumération qui précède.

C.C.

AB
SAB

Le preneur acquittera, en plus du loyer, à chaque échéance de ce dernier, une provision de 300.00 euros qui pourra être modifiée en cours de bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la date de l'assemblée ayant approuvé les comptes de l'exercice correspondant aux charges réclamées. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

IX-Paiement du loyer et des charges

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 8 % l'an.

X-Contributions, impôts et taxes

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au bailleur :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

XI-Etat des lieux loués

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le 19/10/2016 et annexé au présent bail.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le locataire.

C. E.

AB
4813

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

XII-Entretien des locaux loués

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

4) Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

XIII-Travaux

A - Travaux que le Preneur doit subir

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

P.C.

AB

SPB

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer

1) Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou celui de la copropriété, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XIV-Réparations

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence, il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

C.C

AB
4/13

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

4) Règlement du litige

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XV-Obligations du Preneur

A - Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C - Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il devra respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée ainsi que les instructions du syndic.

C.C.

AB
SP13

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Le Preneur ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble, y compris la devanture de la boutique.

L'accès de la boutique ne pourra se faire, pour les fournisseurs, clients et employés, qu'exclusivement par la porte donnant sur la rue.

D - Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

E - Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il en sera de même en cas de cession ou de sous location pour tous les cessionnaires et sous locataires.

C.C

AB
2/17

Le preneur déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

En cas de sinistre entraînant la destruction totale ou partielle des locaux, l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance du preneur sera versée directement entre les mains du bailleur.

F - Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

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

G - Visite des locaux

Si le Preneur quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), il devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de trois heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Preneur devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations lorsque le Bailleur lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

XVI-Cession - Sous-location

A - Cessions - Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

En cas de cession, le Preneur demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

o.e

SPB AB

Conformément aux dispositions des articles L145-16-1 et L145-16-2, le bailleur doit désormais informer le cédant du bail de tout défaut de paiement de loyer par le nouveau locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée et la durée de la clause de garantie est limitée à trois ans à compter de la cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

B - Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

XVII-VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit de la société LE BISTROT D'ARIANE dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

XVIII-Restitution des locaux

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE (150.00 €) euros 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 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

e.c.

YFB AB

2) Le preneur devra rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

XIX-Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de QUATRE MILLE CINQ CENT (4 500.00 €) euros, représentant un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de trois mois après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

XX-Clause résolutoire

- 1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

o c

Y P B AB

- 2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE (150.00 €) euros 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 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XXI-Solidarité. Indivisibilité

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

XXII-Frais - Enregistrement

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

XXIII-Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à LATTES,
le 13/10/2016

En 3 exemplaires.

Le Bailleur

SCI CURTET
Mr Christian CURTET

Le Preneur

SARL LE BISTROT D'ARIANE
Mr Beaumerais Pierre-Jean Paul

Enregistré à : SIE DE MONTPELLIER SUD EST

Le 27/10/2016 Bordereau n°2016/1 767 Case n°48

Enregistrement : 25 € Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent administratif des finances publiques

Ext 8653

Christine GRAYIL
Contrôleur des Finances Publiques