

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

**1°) Madame Marcelle Jeanne LIOGIER, Veuve non remariée de Monsieur Hippolyte Jean Benoît STRIBICK**, demeurant à 06400 CANNES – 115, Boulevard de la Croisette,

De nationalité française,  
Résidente française,  
Née à SAINT ETIENNE (42000), le 9 Juillet 1940.

Ci-après dénommée :  
**« LE BAILLEUR »**

**2°) La Société dénommée « ADELCA »** Société Par Actions Simplifiée, au capital de 6.000 Euros, dont le siège est à 34000 MONTPELLIER – 470 Rue Paul Rimbaud

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 884 353 715

### **Représentée par son Gérant et Associé :**

**Monsieur Serge LAUGIER**, demeurant à AVIGNON (Vaucluse) – 10, Rue de la Porte Evêque  
De nationalité française,  
Résident français,  
Né à MONTFAVET (Vaucluse), le 31 Août 1968,

**Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,**

Ladite Société ci-après dénommée :  
**« LE PRENEUR »**

Lesquels en leurs qualités respectives ont conjointement requis Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de GRASSE, Conseil du BAILLEUR et Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, Conseil du PRENEUR, de rédiger les conventions suivantes, qui sont intervenues directement entre eux, sans le concours, ni la participation desdits Avocats qui n'en ont été que les Rédacteurs.

---

**Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

Et ont préalablement exposé ce qui suit :

### EXPOSE

**1** - Le BAILLEUR est propriétaire des locaux sis à 34000 MONTPELLIER – Rue Paul Rimbaud et 29, Rue Calvin, cadastré section MS n°290 « 29 rue Calvin » pour 8 ha 77 a 72 ca, comprenant :

- **LOT NUMERO CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT (5997)** : Une boutique comprenant une partie à usage de magasin d'environ 50 mètres carrés et une partie réserve et laboratoire, d'environ 150 mètres carrés.  
*Et les 307/100.000èmes du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.*

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division, contenu en son règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Camille AUTARD, Notaire à MONTPELLIER, le 10 Septembre 1964, publié au bureau des hypothèques de Montpellier, le 28 Janvier 1965, Volume 3577, numéro 18.

**2** - Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Jean-Côme MARTIN, Notaire à SAINT ETIENNE (Loire), en date du 7 Novembre 2006, Monsieur Hippolyte STRIBICK, a donné à bail commercial à loyer à la SARL LE FOURNIL DE RIMBAUD, représentée par son Gérant, Monsieur Christian MEMET, les locaux ci-dessus désignés, pour une durée de neuf années entières et définitives, ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> Novembre 2006, pour se terminer le 31 Octobre 2015, pour permettre d'exercer l'activité de « Boulangerie-Pâtisserie, à l'exclusion de tout autre même temporairement », moyennant un loyer annuel de 26.541.60 Euros payable par mois et d'avance, stipulé indexable annuellement en fonction de l'indice national du coût de la construction.

Il n'a pas été stipulé de dépôt de garantie.

Aux termes dudit acte et sous le paragraphe « **IMPOTS – CHARGES** », il a été dit ce qui suit, littéralement transcrit :

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

*2°) En sus du loyer ci-après fixé, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges, notamment :*

- *Les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives,*

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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 ».

Aux termes dudit acte et sous le paragraphe « **CESSION – SOUS- LOCATION** », il a été dit ce qui suit, littéralement transcrit :

*« Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du Bailleur sous peine de nullité des cession ou sous-location consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes.*

*Toutefois, il pourra sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.*

*Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux et ce, pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. 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.*

*En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ».*

**3 -** Aux termes d'un acte authentique, reçu par Maître Marie-Louise GANTELME – TRASTOUR, Notaire à CANNES, en date du 27 Mars 2011, il a été établi entre Madame Marcelle STRIBICK, en sa qualité de conjoint survivant de son Epoux Monsieur Hippolyte STRIBICK décédé et de légataire universelle de ce dernier, et la SARL LE FOURNIL DE RIMBAUD, un avenant au bail commercial du 7 novembre 2006, constatant le renouvellement du bail pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> Novembre 2006, pour se terminer le 31 Octobre 2015, et moyennant un loyer annuel de 28.671.60 Euros, payable par mois et d'avance, stipulé indexable annuellement en fonction de l'indice national du coût de la construction, avec dispense de versement de tout dépôt de garantie.

**3 -** Aux termes d'un acte sous signatures privées, en date à MONTPELLIER, du 3 Mai 2013, la SARL LE FOURNIL DE RIMBAUD a cédé son fonds de commerce et le droit au bail y attaché, à la SARL QUENEAU-RIMBAUD.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier

*sc*

*HS*

4 - Aux termes d'un acte sous signatures privées, en date à SAINT JEAN DE VEDAS, du 15 Février 2018, enregistré au SPFE de MONTPELLIER 2, le 27 Février 2018, dossier 2018 14301, référence 2018 A 01547, la SARL QUENEAU-RIMBAUD, en redressement judiciaire représentée par la SELARL FHB, Administrateur Judiciaire, a cédé son fonds de commerce et le droit au bail y attaché, à la SARL ALSO, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 834 246 332.

5 - Aux termes d'un acte sous signatures privées, en date de ce jour, intervenu un instant avant les présentes, la SARL ALSO a cédé son fonds de commerce à la Société ADELCA représentée par son Gérant, Monsieur Serge LAUGIER.

La Société ADELCA a souhaité que lui soit consenti le renouvellement du bail commercial sus analysé pour une nouvelle durée de neuf années.

Le Bailleur a fait part de son accord sous réserve :

- \* de voir fixer le loyer du bail renouvelé soit fixé à la somme mensuelle de 2.900 € hors taxes et hors charges,

- \* du remboursement par le Preneur de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

- \* du versement par le Preneur d'un dépôt de garantie représentant un mois de loyer hors charges,

- \* que les honoraires de rédaction de l'avenant de renouvellement de bail soient supportés par le Preneur.

Ce dernier a fait part de son accord pour ces modalités financières.

Ainsi, sans qu'il ne soit nécessaire que le BAILLEUR ne donne congé ni que le PRENEUR ne sollicite le renouvellement de bail, il est convenu de le renouveler amiablement selon les modalités ci-après.

*Ceci étant exposé, il est passé à l'acte objet des présentes.*

---

#### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

## **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL :**

**Madame Marcelle Jeanne LIOGIER, Veuve non remariée de Monsieur Hippolyte Jean Benoit STRIBICK**, donne par ces présentes, à bail à loyer en renouvellement à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, du Code de Commerce,

**A**

**La Société ADELCA représentée par son Gérant**, qui l'accepte, les biens dont la désignation suit :

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Dans un immeuble sis à 34000 MONTPELLIER – Rue Paul Rimbaud et 29, Rue Calvin, cadastré section MS n°290 « 29 rue Calvin » pour 8 ha 77 a 72 ca, comprenant :

- **LOT NUMERO CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT (5997)** : Une boutique comprenant une partie à usage de magasin d'environ 50 mètres carrés et une partie réserve et laboratoire, d'environ 150 mètres carrés.

*Ledit immeuble Et les 307/100.000èmes du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.*

ayant fait l'objet d'un état descriptif de division, contenu en son règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Camille AUTARD, Notaire à MONTPELLIER, le 10 Septembre 1964, publié au bureau des hypothèques de Montpellier, le 28 Janvier 1965, Volume 3577, numéro 18.

Cette description correspond aux parties privatives données à bail.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux et leurs annexes ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, dans l'état où ils se trouvaient le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucun travaux de remise en état ou réparation, autre que ceux dont aurait la charge le BAILLEUR selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location, et sans pouvoir prétendre à aucun recours contre le BAILLEUR pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, défaut d'écoulement, mauvaises odeurs, cas de force majeure et toute autre cause quelconque intéressant l'état des locaux et leur jouissance, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit ;

---

**Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

Le PRENEUR se déclarant prêt à en supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des locaux, même celles nécessitées par l'usure ; Le PRENEUR déclarant les connaître parfaitement pour les occuper préalablement aux présentes et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine.

## ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Il est ici rappelé que conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce :

*« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.*

*Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.*

*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. »*

Un état des lieux sera établi en suite des présentes par acte d'huissier à frais partagés.

## ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL - CONGE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives commençant à courir le 5 AOUT 2020 pour se terminer le 4 AOUT 2029.

Le PRENEUR aura dans les formes et délais prévus à l'article L.145-4 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

## ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les Locaux objets du présent bail en renouvellement devront comme par le passé être destinés exclusivement à l'usage de « **BOULANGERIE-PATISserie** », à l'exclusion de toute autre activité.

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier

Le PRENEUR devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation du commerce qu'il entendra exercer dans les locaux, et faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité, sans recours contre le BAILLEUR.

#### **ARTICLE 5 - ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC :**

Le PRENEUR est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite.

Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors des travaux ou de changement d'affectation des locaux. A défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devra être effectuée conformément à la Loi du 11 Février 2005, à l'Ordonnance numéro 2014/1090 du 26 Septembre 2014 complétée par deux décrets numéros 2014/1326 et 1327 du 5 Novembre 2014.

Il résulte de ces textes que tous les Établissements recevant du public, devaient être aux normes pour le 27 Septembre 2015 au plus tard étant précisé que s'ils étaient en conformité avec les normes d'accessibilités au 1<sup>er</sup> Janvier 2015, il convenait de déposer en Préfecture une attestation sur l'honneur de conformité ou de s'engager dans un agenda d'accessibilité programmée avant le 27 Septembre 2015 comprenant une analyse des actions nécessaires pour que le local réponde aux exigences de la Loi, un programme et un calendrier des travaux ainsi que les éventuelles demandes de dérogation ou propositions de mesure de substitution.

Le PRENEUR déclare en outre être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial 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 : extincteurs, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, 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 les installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,

---

#### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*



- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le PRENEUR s'engage à respecter et faire respecter scrupuleusement par toutes personnes à son service, visiteurs, Clients et d'une manière générale tout tiers ayant avec lui un lien direct ou indirect, la réglementation relative au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux.

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code Civil, Il aura la charge exclusive de tous travaux de mise en conformité spécifique à son activité qui se révéleraient nécessaires, à moins qu'ils ne relèvent de l'article 606 du Code Civil, auquel cas ils incomberont au BAILLEUR, afin de rendre les locaux conformes aux normes de sécurité et d'accessibilité ci-avant rappelées.

Il s'interdit tout recours ou toute réclamation envers le BAILLEUR à ce sujet. Ces travaux seront exécutés sous la direction d'un Architecte ou d'homme de l'art, sous la responsabilité et aux frais du PRENEUR.

## ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TRENTE QUATRE MILLE HUIT CENT EUROS (34.800 Euros)**, hors taxes et hors charges,

En ce non compris les taxes et charges définies à l'« **ARTICLE 9 – Impôts, Taxes, Contributions, Redevances et Charges diverses** » du présent bail.

Lesquels loyers, taxes, impôts, charges et accessoires, le PRENEUR, s'oblige à les payer au BAILLEUR par mois et d'avance, le premier jour de chaque mois.

## ARTICLE 7 – REVISION DU LOYER ET CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

### 7-1 : Révision légale du loyer :

Dans le cadre de la révision triennale définie aux articles L. 145-37 et L 145-38 du Code de commerce et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ; l'indice de base retenu étant celui publié à la date de prise d'effet des présentes soit celui du **1<sup>er</sup> trimestre 2020, valeur 116,23**; l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L. 145-37 et L .145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors la révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

---

## Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier

## 7-2 : Clause d'échelle mobile :

Le loyer sera indexé chaque année automatiquement et sans aucune formalité en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est celui publié à la date de prise d'effet des présentes soit celui du **1<sup>er</sup> trimestre 2020, valeur 116,23**, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers des activités tertiaires à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

## ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le PRENEUR verse au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de **DEUX MILLE NEUF CENT EUROS (2.900 Euros) hors taxes**, représentant UN MOIS de loyer, hors charge,

De laquelle somme, le BAILLEUR consent au PRENEUR bonne et valable quittance sous réserve du parfait encaissement des moyens de paiement.

### DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR, à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt. Elle est remise au BAILLEUR à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

---

## Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution du bail d'une de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-avant stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le nouveau dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à une échéance de loyer.

En cas d'ouverture à l'encontre du PRENEUR d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, toutes les sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, y compris les sommes dues antérieurement au jugement d'ouverture, se compenseront de plein droit et à due concurrence avec le montant du dépôt de garantie et ce, même en cas de continuation du bail suivie d'un plan de cession de tout ou partie du fonds de commerce comportant les droits résultant du présent bail.

Dans cette dernière hypothèse, le Cessionnaire sera tenu de reconstituer intégralement le dépôt de garantie en remettant au BAILLEUR la somme correspondante.

Par ailleurs, si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622.13 du Code de Commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du BAILLEUR, que les parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à un mois de loyer toutes taxes comprises.

#### **ARTICLE 9 - CHARGES, IMPÔTS, TAXES, REDEVANCES ET FRAIS DIVERS**

Conformément aux termes des articles L.145-40-2, R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, les dispositions suivantes constituent l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivante celle au titre de laquelle il sera établi ou si l'immeuble est en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition par le syndic des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

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

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.

---

#### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Établi par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

## **9.1 Charges**

### **9.1.1 : Définition :**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR en sus du loyer, les charges, prestations de toutes natures afférentes tant aux biens loués qu'à l'ensemble immobilier dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire et la répartition visés ci-après, incluant l'intégralité des charges de copropriété ou d'ASL, si l'ensemble immobilier est soumis audit statut, le coût des contrats d'assurance de l'immeuble et les honoraires de gestion technique à l'exclusion des honoraires de gestion liés à la perception des loyers.

Les charges refacturables au PRENEUR comprendront également les charges de fonctionnement de l'ensemble immobilier ou de toute copropriété, ASL, ou AFUL, si l'immeuble est soumis audit statut, et d'une manière générale les charges et dépenses exposées par le BAILLEUR du fait de la propriété ou de l'ensemble immobilier ou du fonctionnement des lieux loués.

Par ailleurs, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le coût des dépenses qui lui seraient spécifiquement imputables et notamment à moins qu'il ne traite directement avec eux, le coût des abonnements relatifs à la fourniture ainsi que celui de ses consommations individuelles de fluides divers telles qu'elles pourraient résulter de l'indication des compteurs propres aux locaux s'il en existe.

A cet égard, il est précisé que le PRENEUR s'acquittera directement de ses consommations d'eau auprès du fournisseur.

Il est précisé que le PRENEUR sera tenu au paiement, pour la quote-part qui lui incombe, de la rémunération des entreprises extérieures de l'immeuble affectés à différentes tâches (gestion opérationnelle, entretien, élagage, réfection de la chaussée, sécurité, chauffage, etc.).

### **9.1.2 : Inventaire des charges et leur répartition entre le PRENEUR et le BAILLEUR :**

#### **9.1.2.1 : Catégories de charges incombant au PRENEUR en intégralité :**

Les catégories de charges supportées par le PRENEUR sont les suivantes, sous réserve qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil qui restent à la charge du BAILLEUR :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien et d'embellissement dès lors qu'elles dépassent le coût de remplacement à l'identique, de remplacement, de réparation, de nettoyage, de sécurité et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements ainsi que des

---

## **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

parties autres que privatives du bâtiment et de l'ensemble immobilier à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code Civil, au prorata de la surface occupée et portant sur :

- les planchers, plafonds, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries bois et aluminium intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords
- les charges inhérentes à la gestion des équipements d'intérêt commun prévus dans l'éventuelle division en volumes dans laquelle est compris le bâtiment,
- les frais avancés liés aux procédures judiciaires ou déclarations de sinistres,

---

## Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier



- les travaux et frais de mises aux normes et de mise en conformité avec toutes réglementations et/ou législations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, notamment en matière de sécurité, hygiène, conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, qu'elles soient ou non prescrites par les autorités compétentes,
- tous les frais et dépenses liées à la mise en œuvre des normes et dispositions de la réglementation relative à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement du matériel et de l'outillage nécessaires à l'administration et l'exploitation du bâtiment et de l'ensemble immobilier,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée et plus généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement du bâtiment et de l'ensemble immobilier et à leur sécurité,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des appareils de climatisation garnissant les locaux et du chauffe-eau, des chambres froides
- les frais d'entretien, de réfection du goudron et de l'enrobée des parkings privatifs,
- Les frais liés aux services collectifs du bâtiment et de l'ensemble immobilier, tels que ceux relatifs à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers, au gardiennage occasionnel ou continu, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité, à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres, en ce compris les dépenses, charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Immeuble,
- les consommations et frais d'abonnement d'éclairage, d'eau, de chauffage ou de réfrigération (coûts fixes et fixes additionnels et avances sur consommation pour ces deux derniers), de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quel qu'ils soient,
- Les frais d'administration du bâtiment et de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, ainsi que les honoraires de gestion technique et d'entretien, à l'exclusion des honoraires de gestion liés à la perception des loyers,

---

#### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*




- le coût des contrats d'assurance du bâtiment et de l'ensemble immobilier,
- toutes les dépenses relatives à l'amélioration de la performance environnementale,
- les impôts, taxes et contributions visés à l'article 9.2 ci-après.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux lui incombant au titre des catégories visées au présent article 9, ainsi que de toute modification de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

#### **9.1.2.2: Catégories de charges incombant au BAILLEUR.**

- Toutes les prestations et tous les frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil,
- Les travaux et frais de mises aux normes et de mise en conformité avec toutes réglementations et/ou législations de quelque nature que ce soit, portant sur des éléments définis à l'article 606 du Code Civil,
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- Les honoraires de gestion des loyers.

### **9.2 Impôts, taxes et redevances**

#### **9.2.1 : Définition :**

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles : comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions, taxes et autres auxquels un locataire est ordinairement tenu et est ou sera personnellement assujetti, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le PRENEUR remboursera en outre au BAILLEUR l'intégralité des impôts et taxes à la charge des propriétaires ou de l'immeuble, selon inventaire ci-après.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

### **9.2.2 : Inventaire :**

#### **9.2.2.1: Imposition, taxes et redevances à la Charge du PRENEUR :**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR en même temps que le loyer, par provision :

- ⇒ la taxe foncière,
- ⇒ la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- ⇒ la taxe de balayage,
- ⇒ les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR

#### **9.2.2.2 : Imposition, taxes et redevances à la Charge du BAILLEUR**

Le BAILLEUR conservera à sa charge la contribution économique territoriale s'il y est soumis.

### **9.3 frais divers à la charge du PRENEUR**

De convention expresse, les frais annexes ci-après mentionnés seront mis à la charge du PRENEUR qui s'y oblige :

- Frais de commandement, en ce compris le droit proportionnel de l'huissier de justice,
- Les honoraires de rédaction du bail et des avenants,
- Le coût de la vérification périodique des extincteurs appartenant au PRENEUR
- le coût des contrôles annuels et vérifications périodiques imposés par les assurances se rapportant notamment aux extincteurs (Certificat Q4) ou à l'installation électrique (Certificat Q18).

### **9.4 Répartition**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sur la base de la surface réelle des locaux loués par rapport à l'ensemble des surfaces privatives de l'ensemble immobilier et/ou de la division en volumes de l'ensemble immobilier ou des tantièmes de copropriété de l'immeuble en cas de soumission au statut de la copropriété, l'intégralité - soit 100% - des catégories de charges privatives, charges communes y compris les charges constituées de travaux sur le bâtiment et relatives à l'ensemble immobilier ou les parties privatives récupérables sur le PRENEUR en vertu de son obligation d'entretien et de réparation ou de la présente clause.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sur la base de la surface réelle occupée l'intégralité - soit 100% - des taxes, impôts et redevances visées au présent article.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

## **9.5 Provisions**

**Actuellement il n'est affecté aux locaux donnés à bail aucune charge de copropriété.**

Si à l'avenir il était affecté aux locaux loués des charges de copropriété, le BAILLEUR pourra convenir d'un remboursement provisionnel desdites charges selon l'inventaire visé ci-avant.

Pour la première année de jouissance, la provision mensuelle sur taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères est fixée à la somme de TROIS CENT QUARANTE EUROS (340 €) établie sur la base l'avis d'imposition 2019 de 4.090 €.

Cette provision sera à régler par le PRENEUR au BAILLEUR en même temps que chaque terme de loyer.

Les charges feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble.

Cet état récapitulatif sera adressé au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivante celle au titre de laquelle il sera établi ou si l'immeuble est en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition par le syndic des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

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

Le BAILLEUR aura toujours la possibilité d'ajuster, en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année à venir, s'il apparaît que ce budget est trop élevé ou trop faible.

## **9.6 : Récapitulatif des sommes versées par le locataire à chaque mois**

Somme versée par le locataire à chaque terme mensuel :

- loyer hors taxes : .....2.900 Euros

- Provision sur charges et taxe foncières et TOM : .....340 Euros

**TOTAL : .....3.240 Euros**

---

## **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier

## **ARTICLE 10 – ENTRETIEN - REMPLACEMENTS - REPARATIONS EMBELLISSEMENTS - TRAVAUX**

Conformément aux termes des articles L.145-40-2, R145-35 à R145-37 du code de commerce, les dispositions suivantes constituent l'inventaire précis et limitatif des travaux liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

### **10.1 Inventaire des travaux à la charge du PRENEUR :**

La charge des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux :

- liées à l'usure normale
- liées à la vétusté
- liées à un vice de construction
- liées à un cas de force majeure
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers
- rendues nécessaires par son propre fait dans leur intégralité,

incombe au PRENEUR, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Il est ici précisé que les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux, dès lors que leur montant excédera le coût du remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

En outre, par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le PRENEUR supportera la charge de tous travaux et frais de mises aux normes et de mise en conformité avec toutes réglementations et/ou législations de quelque nature que ce soit, actuelle et future, qu'ils soient prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, d'incendie, de salubrité des locaux, des conditions de travail, de performance énergétique, d'environnement, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et ERP, portant sur les locaux et ses équipements, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, ainsi que sur les parties communes du bâtiment et de l'ensemble immobilier, sous réserve que lesdits travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code Civil.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

*h*

*YVS*

Le PRENEUR supportera également la charge en intégralité sans recours contre le BAILLEUR de tous travaux de mise en conformité du dispositif d'extraction des fumées et odeurs.

Le PRENEUR supportera en outre les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au PRENEUR et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le PRENEUR et leurs équipements et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes du bâtiment et de l'ensemble immobilier et les éléments d'équipement d'intérêt commun dans la limite des tantièmes de copropriété affectés aux locaux ou de la division en volume.

Le PRENEUR supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au BAILLEUR pour celles que celui-ci aura engagées directement ou indirectement.

#### **10.2 Inventaire des travaux à la charge du BAILLEUR :**

De son côté, le BAILLEUR conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par dégradation de son fait.

Il est ici rappelé que les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux et l'immeuble relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du BAILLEUR.

---

#### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

## ARTICLE 11 : ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

- Sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes : **NEANT**
- Sur les travaux dont la réalisation est envisagée au cours des trois prochaines années : **NEANT**

## ARTICLE 12 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le BAILLEUR au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux objet des présentes, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Celui-ci disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente. Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet. Par la suite, si le BAILLEUR décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, il devra, et à défaut, le notaire chargé de la vente, notifier au PRENEUR les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le PRENEUR devra indiquer dans sa réponse au BAILLEUR ou au Notaire s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR ou Notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au Notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et il disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

### **ARTICLE 13 -CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail en renouvellement est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter, à peine de tous dépens dommages-intérêts, si bon semble au BAILLEUR, sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

#### **13.1. Occupation - Jouissance :**

Le PRENEUR devra jouir des Locaux en bon père de famille et raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne devra pas déposer de poubelles ou ordures le local loué.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble. Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui lui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le PRENEUR ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du BAILLEUR et de la copropriété le cas échéant et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas de la façade.

Il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage des enseignes et d'acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

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.

Il est ici précisé que le BAILLEUR a donné son accord pour l'installation des enseignes actuelles.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le PRENEUR se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

### **13.2. Abus de jouissance - Tolérances**

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé.

Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le BAILLEUR restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

### 13.3. Renonciation à recours contre le BAILLEUR

Le PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre le BAILLEUR, son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones, internet, et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble; à moins que le BAILLEUR ne soit directement responsable de des interruptions, la responsabilité du BAILLEUR ne pouvant cependant être retenue si les interruptions sont causés par l'exécution de travaux dans l'immeuble.

- en cas d'accidents pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués ;

- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux même en cas de force majeure ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;

- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le BAILLEUR ou son mandataire,

- un cas de mauvais fonctionnement ou de panne des appareils de climatisation et chauffe-eau,

- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou débordement de rivière, d'égouts, ou autres cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR,

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

SN

YVS

### 13.4. Maintien de l'exploitation

Le PRENEUR maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

### 13.5 : Entretien – Travaux - Réparation

#### 13.5.1 : Travaux du PRENEUR :

##### TRAVAUX D'ENTRETIEN

Le PRENEUR tiendra de façon constante les Locaux loués, et les aires de stationnement, et abords en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

Il devra entretenir régulièrement les conduites d'évacuation, canalisations et chenaux et veiller régulièrement à ce qu'ils ne soient pas obstrués.

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant un mois, sauf urgence, le BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais le PRENEUR en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties communes de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux, qui seront exécutées par le BAILLEUR s'imposeront au PRENEUR, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le BAILLEUR doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du BAILLEUR.

En cas de refus du BAILLEUR de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de trente jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le PRENEUR pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

### TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE :

Il est ici rappelé que par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil, pendant la durée du bail et de ses renouvellements, le PRENEUR aura à sa charge exclusive, les travaux afférents aux règles de sécurité, incendie, installation électrique, conduits de fumée, trappes de désenfumage, détecteur de fumée, coupe-feu, ERP, accessibilité des personnes à mobilité réduite, ainsi que tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes et d'une manière générale tous les aménagements transformations et/ou réparations nécessités par l'exercice de son activité et/ou par la modification de la réglementation et/ou du fait d'une recommandation ou injonction émanant de la Préfecture de Police, de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité ou plus généralement de tous services administratifs concernés, sous réserve que les travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil.

Ainsi, le PRENEUR s'oblige à se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la santé publique, l'hygiène, la sécurité de police l'inspection du travail l'assemblée plénière des sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), la protection de l'environnement, les risques de pollution par déversement de produits chimiques, en ce compris la réglementation environnementale régissant l'amiante, la légionnelle, le plomb, les performances énergétiques – et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives liés à l'exercice de son activité dans les locaux loués, sauf s'ils relèvent de l'article 606 du Code civil, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Etant rappelé que ces aménagements, transformations et/ou réparations, de même que tous travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, la structure ou la solidité des locaux loués, ne pourront être faits qu'après l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier, dont les honoraires et les vacations sont à la charge du PRENEUR.

En outre, Le PRENEUR est tenu de souscrire un abonnement « prévention et contrôle incendie » et de faire procéder chaque année à une visite par un organisme de contrôle agréé, destinée à vérifier que les locaux sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et d'hygiène en vigueur notamment, de procéder aux travaux de mise en conformité prescrits par le vérificateur. Les contrôles et mises en conformité doivent porter notamment sur les installations électriques et de gaz, les extracteurs de fumée, les portes de livraison, les sprinklers, les chauffages, les montes charges et ascenseurs privatifs et autres.

Il doit justifier de cette visite et de la réalisation desdits travaux au BAILLEUR dans le mois suivant la date à laquelle elle s'est tenue.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*



Le PRENEUR devra également justifier au BAILLEUR de la conformité de son exploitation par la production de l'attestation de visite et de conformité par toute organisme habilité et agréé.

#### 13.5.2 : Travaux du BAILLEUR ou de la Copropriété :

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le BAILLEUR ou la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR. Ces travaux resteront à la charge du BAILLEUR. Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

#### 13.5.3 : Information du BAILLEUR

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

#### 13.5.4. Améliorations

Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités. Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR, le BAILLEUR se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

#### 13.5.5. Constructions

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, à condition que les constructions effectuées soient amovibles.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendra la propriété du BAILLEUR en fin de bail, sans indemnité.

### 13.6. Sous-location – Cession

#### 13.6.1. Sous location

La sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, en conséquence, le PRENEUR ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

En outre, il est précisé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail conventionnellement stipulée.

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier



### 13.6.2. Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à la personne qui lui succèdera dans ce commerce et en totalité seulement, et à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer, charge ou toute autre somme à la date de la cession.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

En outre, le CESSIONNAIRE devra la totalité des loyers dus au BAILLEUR dès son entrée en jouissance, en ce compris ceux dus dans le cadre d'une éventuelle procédure collective qu'ils soient dus avant ou après tout jugement de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre le PRENEUR et CESSIONNAIRES successifs **dans la limite des trois années** suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Tout défaut de paiement du LOCATAIRE-CESSIONNAIRE devra être porté à la connaissance du CEDANT par le BAILLEUR dans le mois à compter de la date d'exigibilité de la somme (article L.145-16-1 et L.145-16-2 du Code de Commerce.)

Toute cession devra s'effectuer par acte sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins quinze jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au BAILLEUR, dans les quinze jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle sous quelque forme que ce soit est interdite.

### 13.7. Changement d'état – apport en société :

Tout changement d'état du locataire – PRENEUR, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le trimestre de l'évènement, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

---

### Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

En cas d'apport en société et par la suite en cas de modification de cette dernière, transformation, changement de dénomination ou raison sociale, changement de gérant ou de président, cession de parts sociales, fusion, scission, transmission universelle de patrimoine,..., signification devra être faite au BAILLEUR dans le mois de l'apport ou de la modification, sous peine de résiliation des présentes si bin semble au BAILLEUR.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas transmission universelle du patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code Civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisée dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L236-22 et L226-24 du Code de Commerce, la Société issue de la fusion, la Société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les Sociétés issues de la scission, la Société bénéficiaire de la transmission universelle du patrimoine ou la Société bénéficiaire de l'apport seront substitués à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations de ce bail.

### **13.8. Assurances**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR.

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

Le PRENEUR devra également souscrire une police d'assurance pour la perte d'exploitation couvrant au moins le montant du loyer, des charges et des frais accessoires pour une durée d'une année, à justifier à première réquisition du BAILLEUR, du paiement des primes.

Le PRENEUR s'engage à déléguer le bénéfice au BAILLEUR à concurrence du montant des loyers, des charges, frais et accessoires.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations.

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le BAILLEUR et son mandataire et réciproquement dans les mêmes termes.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*



Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de huit jours à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Locataire s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au Locataire par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR.

Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

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

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats et des conditions particulières ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Il est ici rappelé que le PRENEUR s'oblige à faire procéder au moins une fois l'an, par une société agréée par l'APSA, à une vérification périodique des extincteurs et à communiquer chaque année au BAILLEUR le Certificat Q4.

Il s'oblige également à faire procéder au moins une fois l'an, par une société agréée par l'APSA, à une vérification périodique de son installation électrique et à communiquer au BAILLEUR le Certificat Q18.

En outre, il devra justifier au BAILLEUR de la mise en conformité de ses installations selon les prescriptions qui seraient émises aux termes desdits certificats Q4 et Q18.

### **13.9. Visite des lieux**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du PRENEUR durant les jours ouvrables de 10 heures à 18 heures et à tout moment en cas d'urgence, à charge pour le BAILLEUR de le prévenir quarante-huit heures à l'avance.

Il devra laisser visiter les Locaux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

### **13.11. Destruction totale ou partielle des locaux**

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

### **13.12. Restitution des lieux**

Le PRENEUR devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier. Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée quinze jours avant par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre par le BAILLEUR ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du BAILLEUR. Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par huissier de justice.

Le PRENEUR règlera directement au BAILLEUR le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

### **13.13. Solidarité – indivisibilité :**

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et pour toute personne tenue au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

## **ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation du loyer, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment des frais de commandement destiné à faire jouer la présente clause, en ce compris le droit proportionnel de l'huissier poursuivant, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, si minime soit-elle, qui fait également la convention des parties, et notamment, sans que la liste ci-après soit exhaustive :

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

- non-respect de la destination des lieux loués,
- non-respect de l'obligation d'entretien et réparation des lieux,
- non-respect du règlement de l'immeuble, s'il existe
- non-respect de la clause changement d'état,
- non-respect des clauses de location-gérance, de cession, de sous-location et d'apport,
- en cas de changement de distribution, réalisation de travaux ou modifications des lieux sans les autorisations nécessaires (BAILLEUR, administration, copropriété),
- en cas d'absence de souscription d'une assurance ou en cas de souscription d'une assurance non conforme à la clause sus-énoncée,
- en cas de non fourniture d'attestation annuelle d'assurance, et de certificat de contrôle annuel des équipements de protection incendie et des équipements électriques.
- ou encore en cas 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.

L'expulsion du PRENEUR et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des locaux, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le PRENEUR de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du BAILLEUR à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente au montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard, majorée du montant des charges et accessoires de loyer.

#### **ARTICLE 15 : CLAUSE PARTICULIERE**

Le PRENEUR déclare expressément prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent, étant précisé que ces lieux pourraient ne pas répondre aux diverses normes exigibles pour l'exercice des activités autorisées dans le cadre de la destination.

Parfaitement informé par les Rédacteurs des présentes que l'autorité administrative pourrait imposer diverses prescriptions en suite de son entrée en jouissance, le PRENEUR a confirmé tant au BAILLEUR qu'aux Rédacteurs des présentes, qu'il fera son affaire personnelle, si nécessaire, de la mise en conformité des locaux aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité, par dérogation à l'article 1719 du Code Civil.

De mêmes tous les travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail ou autre de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, à l'exclusion des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil.

---

#### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*




Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un homme de l'art.

Le PRENEUR exécutera ces travaux 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.

A cet égard, il décharge les Rédacteurs des présentes de toute responsabilité estimant avoir parfaitement reçu au cours des pourparlers toutes informations nécessaires lui permettant d'éclairer son consentement.

En conséquence de ces engagements sans lesquels le BAILLEUR n'aurait pas contracté, le PRENEUR renonce expressément à mettre en jeu la responsabilité du BAILLEUR relative à son obligation de délivrance.

### **ARTICLE 16 - SUR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **16-1 : Diagnostics immobiliers :**

##### **16.1.1 : Etat des risques et pollution :**

L'immeuble loué est 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 Etat des risques et pollution sera établi en suite des présentes.

Cet état sera joint aux présentes.

##### **16.1.2 : Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :**

Un dossier technique amiante sera établi en suite des présentes.

Cet état sera joint aux présentes.

##### **16.1.3 : Diagnostic de performance énergétique :**

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Énergétique sera établi en suite des présentes.

Ce diagnostic sera annexé présentes.

---

### **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

*Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier*

## **16.2 : 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 pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire.

### **ARTICLE 17 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet 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.

### **ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- Le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure,
- Le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

### **ARTICLE 19 – ENREGISTREMENT**

Les présentes seront enregistrées aux frais du PRENEUR, au droit fixe de 25 €.

### **ARTICLE 20 – FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de tous actes qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à les payer.

### **ARTICLE 21 – CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le PRENEUR n'étant pas un partenaire commercial du BAILLEUR pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

---

## **Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

## **ARTICLE 22 – 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.

Etabli sur TRENTE CINQ (35) pages en TROIS (3) exemplaires, sans renvoi ni mot nul.

A CANNES,  
Pour le Bailleur  
Le

A MONTPELLIER  
Pour le Preneur  
Le

**Marcelle STRIBICK**  
**BAILLEUR**



**La SAS ADELCA**  
**Monsieur Serge LAUGIER, Gérant**  
**PRENEUR**



---

**Avenant de renouvellement de bail commercial STRIBICK – SASU ADELCA**

Etabli par Maître Vanessa CANET, Avocat au Barreau de Grasse  
en concours avec Maître Yann VIGUIER, Avocat au Barreau de Montpellier







DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
**AVIS D'IMPÔT 2019**  
TAXES FONCIÈRES  
volontés et perçues par la commune, le département et divers organismes

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
SIP MONTPELLIER  
40 RUE DE LOUVIS CS 80001  
34181 MONTPELLIER CEDEX 4

1097-017734-0028  
ecopi 13 VITROLLES PIC 18.09.19 CI 0202  
HME STRIBICK MARCELLE JEANNE  
L AMIRAL  
115 BD DE LA CROISSETTE  
06400 CANNES



1097-017734-1-1-1-00-017734

Sur Impôts.gouv.fr : Accédez à votre espace particulier pour télécharger vos avis d'impôts, payer et gérer vos contrats de prélèvement, déposer vos réclamations et poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.  
Par courriel : Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace particulier ou professionnel sur Impôts.gouv.fr  
Par téléphone : 0 810 012 034\* - courrier : CENTRE PRELEVEMENT SERVICE CS 69533 34960 MONTPELLIER CEDEX 2  
- Pour toute autre question personnelle, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous).  
Votre centre des finances publiques (voir ses horaires sur Impôts.gouv.fr, rubrique « Contact ») :  
SIP MONTPELLIER / SAID MONTPELLIER / 40 RUE DE LOUVIS  
CS 50957 34184 MONTPELLIER CEDEX 4  
Tél : 04 67 61 74 00

Departement : 340 HERAULT Commune : 172 MONTPELLIER

| Propriétés bâties                               |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| TF 2019                                         | Commune                          | Syndicat de communes | Inter communalité    | Departement                             | Taxes spéciales | Taxe ordures ménagères                     | Taxe GEMAPI | Taxe cotisations      | Total des cotisations |
| Taux 2018                                       | 31,18%                           |                      | 0,167%               | 21,45%                                  | 0,206%          | 11,25%                                     | 0,206%      |                       |                       |
| Taux 2019                                       | 31,18%                           |                      | 0,167%               | 21,45%                                  | 0,196%          | 11,25%                                     | 0,202%      |                       |                       |
| Adresse                                         | 949 AV DU PROFESSEUR LOUIS RAVAS |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Base ①                                          | 6387                             |                      | 6387                 | 5865                                    | 6387            | 6347                                       | 6387        |                       |                       |
| Cotisation                                      | 1991                             |                      | 11                   | 1258                                    | 13              | 714                                        | 13          |                       |                       |
| Cotisation lissée ②                             | 1921                             |                      | 11                   | 1286                                    | 13              | 693                                        | 13          |                       | 3937                  |
| Adresse                                         |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Bien ①                                          |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Cotisation                                      |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Cotisation lissée ②                             |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Cotisations 2018                                | 1532                             |                      | 11                   | 1302                                    | 13              | 697                                        | 13          |                       |                       |
| Cotisations 2019                                | 1921                             |                      | 11                   | 1286                                    | 13              | 693                                        | 13          |                       | 3937                  |
| Variation                                       | -0,57%                           |                      | 0%                   | -1,23%                                  | 0%              | -0,57%                                     | 0%          |                       |                       |
| Taux 2018                                       |                                  | Commune              | Syndicat de communes | Inter communalité                       | Taxes spéciales | Charges d'agriculture                      | Taxe GEMAPI | Total des cotisations |                       |
| Taux 2019                                       |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Basas terres non agricoles                      |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Basas terres agricoles                          |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Cotisations 2018                                |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Cotisations 2019                                |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Variation                                       |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Propriétés non bâties                           |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Dégrevement jeunes agriculteurs (JA)            |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Base Etat                                       |                                  |                      |                      | Base du forfait forcé                   |                 |                                            |             |                       |                       |
| Base Collectivité                               |                                  |                      |                      | Majoration base terrains constructibles |                 | Caisse d'assurance des accidents agricoles |             |                       |                       |
| Dégrevement JA Collectivité                     |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Frais de gestion de la fiscalité directe locale |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Dégrevement Habitation principale               |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Dégrevement JA Etat                             |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Dégrevement JA Collectivité                     |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |
| Montant de votre impôt : 4090                   |                                  |                      |                      |                                         |                 |                                            |             |                       |                       |

Il est rappelé qu'un lissage de + 9 € par an a été calculé en 2017 sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur augmentation sur 10 ans.

Références administratives : 340 51 021 019 172 172 JD

34019

|                 |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vos références  | Numéro de rôle : 221<br>Date de détablissement : 12/08/2019<br>Date de mise en recouvrement : 31/08/2019 | Numéro de propriétaire : 172 L18037D<br>Débit(eur(s) légal(aux) : PROPRIETAIRE 0951 MC6TRH<br>MME LIOGIER MARCELLE JEANNE                                                            |
| Votre situation | MONTANT À PAYER<br>Au plus tard le 15/10/2019<br>4 090,00 €                                              | Le montant de l'impôt prend en compte la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (voir notice partie « Révision des valeurs locatives des locaux professionnels »). |



Pour payer par smartphone ou tablette, scannez ce code avec l'application « Impôts.gouv »

Voir explications à la rubrique « Comment payer vos taxes foncières ? »

Vous devez payer cette somme par un des moyens suivants :

- par smartphone ou tablette (voir ci-contre) ;
  - sur Impôts.gouv.fr : payez en ligne ou adhérez au prélèvement à l'échéance en vous connectant à votre espace particulier, puis laissez-vous guider ;
  - par téléphone, courrier ou courriel uniquement pour adhérez au prélèvement à l'échéance (aux coordonnées indiquées dans le cadre « Vos démarches ») ;
- Attention : votre adhésion au prélèvement à l'échéance doit impérativement être effectuée avant le 01/10/2019.

Pour 2020, vous pourrez adhérer au prélèvement mensuel.

