

BAIL COMMERCIAL

La société « JEAN PAUL », SCI au capital de 10.000 €, dont le siège social est à VILLIERS LE BEL (95400), 2, avenue de la Croix Baillet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 840 514 822, représentée par Monsieur YALAP Joseph, gérant ;

Ci-après dénommée « Le Bailleur ou le propriétaire »,
D'une part

Et

La société « DIFRAVAL », SNC au Capital de 1.000 €, dont le siège social est à HERMES (60370), 1, rue de Noailles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS, sous le numéro 885 270 975, représentée par Monsieur DIRIL Franck, gérant

Ci-après dénommée « le Locataire ou le Preneur »,
D'autre part

LESQUELS, PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 29/09/2008, Madame Josette RUELLE veuve FROMENT, Madame Annie FROMENT épouse BOJMUK, Monsieur Eric DESLIENS, Monsieur Arnaud DESLIEN ont fait bail et donné à loyer à la SNC PONY HEDOUIN, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 01/10/2008 pour se terminer le 30/09/2017, les locaux dépendant de l'immeuble sis à 1, rue de Noailles – 60370 HERMES.

La SNC PONY HEDOUIN a cédé son fonds de commerce à Monsieur DUMEIGE Jean Jacques aux termes d'un acte sous seing privé, en date à ROUEN du 29/08/2013, Monsieur DUMEIGE devenant ainsi titulaire dudit bail.

Par ailleurs, les murs appartenant à Madame Josette RUELLE veuve FROMENT, Madame Annie FROMENT épouse BOJMUK, Monsieur Eric DESLIENS, Monsieur Arnaud DESLIEN ont été vendu à la SCI JEAN PAUL aux termes d'un acte authentique, en date à NOAILLES du 03/08/2018.

La SCI JEAN PAUL a établi un avenant en date du 03/08/2018 s'engageant à la régularisation d'un renouvellement de bail au plus tard le 30/09/2018.

Monsieur DUMEIGE ayant informé la SCI JEAN PAUL de son souhait de céder son fonds de commerce, il a été convenu que le renouvellement du bail serait régularisé directement avec le futur cessionnaire du fonds.

Les parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi.

Chacune des parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer

Y.Y. DF

le consentement de l'autre partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause, déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre partie, et avoir pris connaissance et examiné à cet effet, toute pièce utile.

Chacune des parties se déclare ainsi satisfaite des informations recueillies ainsi que des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît ainsi conclure le présent bail en toute connaissance de cause.

Les parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et des conditions du présent bail en prenant en considération les obligations réciproques souscrites par elles.

Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéas 1ers du Code civil.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des locaux et les droits y attachés.

CECI ETANT PREALABLEMENT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

Par les présentes, les parties conviennent de résilier, sans indemnité de part et d'autre, le bail commercial en date du 29/09/2008 actuellement en vigueur par tacite reconduction.

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis 1, rue de Noailles – 60370 HERMES.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le Bailleur donne à louer à la SNC DIFRAVAL, le local dont la désignation suit :

À HERMES (OISE) (60370) 1 rue de Noailles,
Dans une MAISON à usage de commerce dans laquelle s'exploite un fonds de commerce de bar- brasserie auquel est annexé la gérance d'un débit de tabac, dépôt de pain, journaux, loto, bibeloterie, construite en briques et couverte de tuiles, les locaux suivants :

- Au rez-de-chaussée : une pièce principale, une réserve, un studio sur la rue, le tout représentant une surface totale de 120 m², sous-sol total ;
- Sur la cour : 4 places de parking.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le « Preneur » à l'exploitation de son activité de :

- **Bar, brasserie, restaurant, tabac, FDJ, PMU, Presse.**

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

44

DF

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

Il est également convenu qu'en raison de la destination contractuelle des lieux loués, si l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque un aménagement ou une modification quelconque des locaux objet du présent bail ou des travaux de mise en conformité avec toute réglementation ou des travaux d'entretien ou de réparation, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications, aménagements ou autres rendus nécessaires pour exercer son activité seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir **à compter du 29 septembre 2020 pour se terminer le 28 septembre 2029.**

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, LE PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais de l'article L 145-4 du Code de Commerce, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LE BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code du Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail à son échéance devra donner congé par acte extrajudiciaire, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir fidèlement, sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

Cependant, dans le cas où une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

1/ Etat des lieux

De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni réfection, adjonction d'équipements supplémentaires, travaux d'amélioration ou autres de quelque nature que ce soit, même s'ils étaient rendus

44. DF³

nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

De ne pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer pour des raisons d'erreur sur la désignation ou du mauvais état soit du sol, soit du sous-sol, soit des constructions, et toutes autres causes intéressant l'état des lieux.

LE PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

Les parties s'obligent à établir, dans les huit jours des présentes, un état des lieux d'entrée. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement ou par un tiers mandaté par les parties, il sera alors établi par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et aux frais partagés par moitié entre les deux parties.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce et lors de la restitution des lieux, un état des lieux devra également être établi, dans les mêmes conditions.

LE BAILLEUR qui n'a pas fait toutes les diligences pour l'établissement de l'état des lieux ne pourra se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

2/ Entretien – Réparations – Travaux

LE PRENEUR tiendra les locaux de façon constante en bon état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-après, sans que LE BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

Il devra rendre les locaux à l'expiration du présent bail en bon état d'entretien et de réparations locatives.

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 15 jours, LE BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais aux frais du PRENEUR qui en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

LE PRENEUR supportera :

- Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, à la vétusté, à un vice de construction, à un cas de force majeure et celles rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, dans leur intégralité, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code Civil,
- Les dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.
- La charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, et de salubrité, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Cette obligation à la charge du PRENEUR de mise en conformité au regard des réglementations actuelles et futures, s'entend des dépenses de travaux nécessaires

44'

DF 4

dans les locaux, ainsi que de ceux nécessaires dans les parties communes de l'immeuble, en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les locaux.

- Les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux.

Il est précisé que les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture de la boutique, appareils sanitaires, canalisations de toute sorte, aux conduits, compteurs et appareils, aux parquets et revêtements de sol et carrelages, ainsi qu'aux châssis ou parties vitrées, seront à la charge unique du PRENEUR qui sera tenu de maintenir lesdites devantures, vitrines et fermetures en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra notamment :

- peindre toutes les menuiseries extérieures dès que nécessaire ; au moins tous les 10 ans ;
- faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs de toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux conduits de fumée ou gaines de ventilation, et même de leur remplacement ou de la création de tout conduit ou gaine, en se conformant aux règlements et prescriptions administratifs.

LE PRENEUR fera notamment son affaire personnelle, à ses frais, de toutes réparations, améliorations ou modifications aux installations de l'eau, du gaz et de l'électricité, dans les lieux loués, et il devra en payer les consommations et abonnements.

Il assurera également à ses frais toutes les réparations et aussi l'entretien et le remplacement éventuellement de tous robinets et canalisations d'eau, de gaz, des descentes et siphons de vidange, de tous appareils sanitaires, de canalisations et appareillages électriques, des serrures, des installations de chauffage central etc.... sans que cette énumération soit limitative, de façon à ce que LE BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet.

Enfin, LE PRENEUR souffrira pendant tout le cours du bail l'exécution de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux biens immobiliers, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer, alors même que les travaux dureraient plus de vingt et un jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

De son côté et sous réserve de ce qui est indiqué dans le paragraphe qui précède, 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 relatives aux travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux,

44. DF⁵

dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

3/ Répartitions des charges entre PRENEUR et BAILLEUR :

a) Charges incombant au PRENEUR :

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, nettoyage, réparation, remplacement, rénovation, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations, des éléments constituant les locaux (parties privatives) au prorata des tantièmes de copropriété ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancés, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, 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 matériels d'entretien, équipements électriques et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les revêtements des murs, plafonds et sols.

Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que les facturations des entreprises extérieures chargées notamment de l'entretien, du nettoyage, de la collecte des déchets, l'achat ou la location de containers ;

Les abonnements, contrats de maintenance de tous éléments d'équipement et tous éléments nécessaires à la sécurité, protection contre l'incendie, achat/abonnement et entretien des compteurs d'eau, d'électricité, de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères ;

Les frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs ;

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires d'architecte et autres, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code Civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les locaux et l'immeuble avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

Chauffage, ventilation, climatisation.

b) Charges incombant au BAILLEUR :

4.4-

DF

- Les prestations et frais portant sur tous éléments constituant les locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs ...).
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code Civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R 145-35 du Code de Commerce.
- Les primes d'assurances de l'immeuble ;
- Les honoraires de gestion des loyers.

Cependant, si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge LE BAILLEUR sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR, ils seront exécutés du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, et LE PRENEUR en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par LE BAILLEUR.

4/ Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

a) Travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

En application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, LE BAILLEUR déclare qu'aucuns travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les locaux et dans les parties communes de l'immeuble.

b) Travaux à réaliser au cours des trois prochaines années :

En application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, LE BAILLEUR déclare qu'il n'est pas prévu de réaliser de travaux au cours des trois prochaines années dans les locaux et dans les parties communes de l'immeuble.

5/ Travaux effectués par LE BAILLEUR et/ou la copropriété

LE PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que LE BAILLEUR 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, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

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, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent 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.

44 - DF⁷

6/ Transformations et améliorations

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

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 et de l'administration s'il y a lieu, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Pour obtenir ces autorisations, LE PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR et à l'administration s'il y a lieu, tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et descriptifs techniques.

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.

De convention expresse, tous embellissements, modifications, améliorations ou constructions nouvelles resteront acquises de plein droit, sans frais, ni indemnité au BAILLEUR à l'expiration dudit bail ou lors de sa résiliation, à moins que LE BAILLEUR ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état d'origine.

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.

De respecter les droits de toute nature de tous ayants-droit et notamment des propriétaires et locataires voisins, ainsi que les servitudes qui peuvent grever les lieux loués, le tout de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

De ne faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale, sous peine de réparation aux frais du PRENEUR et de tous dommages-intérêts.

7/ Impôts – Taxes – Contributions et charges diverses

D'acquitter exactement pendant toute la durée du présent bail, ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Notamment, il règlera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

De rembourser au BAILLEUR mensuellement tous impôts ou autres taxes créés ou à créer, ainsi que toutes prestations, taxes locatives et fournitures individuelles, c'est à dire l'ensemble des dépenses généralement à la charge des locataires et ce, à première demande du BAILLEUR comme indiqué ci-avant.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources

d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au BAILLEUR seront mises à la charge du PRENEUR.

Si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, LE PRENEUR supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des locaux ou à un service dont bénéficierait LE PRENEUR directement ou indirectement.

La taxe foncière acquittée par LE BAILLEUR, sera imputée au PRENEUR à hauteur de 1/3 du montant total acquitté.

Enfin, de manière générale, LE PRENEUR satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.

8/ Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

La régularisation des charges, impôts, taxes et redevances sera faite chaque année, par l'envoi au PRENEUR d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

A la demande du PRENEUR, LE BAILLEUR lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Durant le cours du bail, LE BAILLEUR informera LE PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

Pendant le cours du bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du PRENEUR.

Il est ici indiqué que les charges mensuelles sont fixées à la somme de 450 € et comprennent les consommations d'eau, d'électricité et de gaz et sont réglées de la même manière que le loyer. Ces charges pourront être révisées en fonction des dépenses réelles que le bailleur devra justifier au Preneur.

Il est ici précisé que le bailleur s'engage à procéder, dans les douze mois des présentes, à la séparation des dépenses d'eau, de gaz et d'électricité en posant des compteurs individuels pour chaque lot. A ce moment-là, les charges n'auront plus lieu d'être.

9/ 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.

44. DF⁹

10/ Conditions générales de jouissance

LE PRENEUR devra jouir des locaux 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.

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 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 pourra maintenir les enseignes ou écriteaux installés par LE BAILLEUR.

Il ne pourra installer d'autre enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du BAILLEUR et toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires, et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade.

Il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à 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. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il ne fera aucune installation de vérandas, stores quelconques, sans le consentement exprès et par 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.

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 suppression du gardiennage, 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 fera ramoner d'une façon convenable les conduits de fumée des lieux loués, chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an.

44-

DF

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.

Il devra posséder une boîte à ordures personnelle dont il devra assurer la sortie et la rentrée réglementaire et l'entreposer dans les locaux qui lui sont loués.

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.

11/ Assurances

LE PRENEUR devra souscrire les assurances nécessaires pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, les émeutes et les attentats, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre LE BAILLEUR, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au PRENEUR ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

LE PRENEUR sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du BAILLEUR, chaque année.

Si les activités exercées par LE PRENEUR venaient à entraîner pour LE BAILLEUR, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, des surprimes d'assurances, LE PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du PRENEUR dans les locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du PRENEUR, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

LE PRENEUR devra déclarer dans un délai de 8 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.

LE PRENEUR s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au BAILLEUR du fait de l'inobservation par LE PRENEUR des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser LE BAILLEUR à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

12/ Visite des lieux

De laisser en tout temps visiter les lieux loués par LE BAILLEUR, ses représentants, ses architectes et entrepreneurs, toutes les fois qu'ils le jugeront nécessaire, pour vérifier le bon entretien de l'immeuble en général, et d'y laisser pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers pour l'exécution de tous travaux.

Il en serait de même en cas de reconstruction, surélévation ou toute autre modification de structure de l'immeuble.

De laisser visiter les locaux présentement loués pendant les six derniers mois de jouissance de ce bail, comme aussi en cas de mise en vente des biens immobiliers loués, tous les jours ouvrables de neuf heures à midi et de quatorze à dix-huit heures, par toutes personnes qui se présenteraient pour louer ou acheter. Dans le cas où, par le fait du PRENEUR, LE BAILLEUR n'aurait pu mettre en location, ni laisser visiter les lieux loués, en faire livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, à l'époque fixée pour la fin du bail, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un an de loyers sans préjudice de tous dommages-intérêts.

13/ Destruction totale

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.

14/ Cession – Sous-location – Location gérance

Sous location

Le preneur ne pourra sous-louer en totalité ou en partie son droit au présent bail sauf autorisation expresse et préalable du bailleur. En cas de sous-location totale ou partielle autorisée par le BAILLEUR. Le PRENEUR restera seul responsable et redevable du paiement de l'intégralité du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

De ce fait, la sous location sera consentie par le PRENEUR à ses risques et périls, qui fera son affaire personnelle de tout problème, quelles que soient leur nature et leur durée, et qui pourrait survenir avec son ou ses sous-locataires de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En cas de départ du PRENEUR des lieux loués, quelle qu'en soient les causes ou les raisons, ou à l'expiration du présent bail, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'éviction de son ou de ses sous-locataires, tant sur les plans juridiques, administratifs, financiers ou autres.

Il est ici précisé que le bailleur autorise la sous location du studio.

Location gérance

Le Preneur aura la possibilité de mettre le fonds en location gérance à la condition d'obtenir l'autorisation exprès et préalable du bailleur. Dans le cas où le bailleur autoriserait la location gérance, le preneur devra notifier au Bailleur cette mise en gérance et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le Bailleur et qu'il devra respecter l'ensemble des clauses du bail.

Cession

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail durant toute sa période de validité, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à un successeur dans son commerce.

44.

DF

En toute hypothèse, en cas de cession de droit au bail et cession du fonds de commerce, l'agrément du bailleur est requis sous peine de nullité des actes et la cession devra porter sur l'ensemble de l'activité prévue au bail commercial et ne devra pas être modifiée.

Toute cession devra avoir lieu dans les conditions suivantes :

- que toute cession sera constatée en présence ou après appel du BAILLEUR par un acte comportant engagement direct envers LE BAILLEUR, par les cessionnaires, personnellement et solidairement entre eux, et avec tous autres coobligés, au paiement des loyers et à l'entière exécution des charges et conditions du bail ;
- que le cédant demeurera pendant trois années à compter du jour de la cession garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et taxes, et l'exécution des charges et conditions du bail et que ladite clause sera insérée dans l'acte de cession ;
- qu'un original de l'acte de cession sera remis au BAILLEUR, sans frais pour lui dans le mois de la prise de possession, pour lui servir de titre direct contre les cessionnaires, sans pouvoir, pour cela, nuire à ses droits et garanties contre les précédents locataires ;
- qu'au moment de la cession, qu'elle soit amiable ou judiciaire, la totalité des loyers, charges et taxes alors échus ait été payée au BAILLEUR et qu'il lui ait été justifié de l'acquit de toutes charges exigibles ;
- que le cessionnaire sera garant solidaire du cédant pour les loyers, charges et taxes qui seraient dues, au jour de la cession, par ce dernier au BAILLEUR.

Le tout sous peine de nullité de toute cession, amiable ou judiciaire, faite en contravention de l'une ou l'autre de ces stipulations qui seront de plein droit opposable à tous cessionnaires successifs et aussi de la résiliation du bail, si bon semble au BAILLEUR.

La présente clause est considérée comme essentielle du présent contrat.

Droit de préemption du bailleur

En cas de cession de fonds de commerce à un successeur dans son activité, il est expressément convenu entre les parties que le bailleur disposera d'un droit de préemption. Le projet de cession du fonds de commerce (comprenant le nom du cessionnaire, le prix et les conditions de la cession projetée), sera porté à la connaissance du bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À compter de la réception de cette notification, le bailleur disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention de se substituer au cessionnaire pressenti ou d'agréer le cessionnaire. A défaut de réponse dans lesdits délais, il sera réputé avoir renoncé à la faculté de préempter qui lui est ci-dessous reconnu pour cette notification et avoir agréé le cessionnaire.

Si le bailleur exerce son droit de préemption dans le délai imparti, l'acte de cession devra alors intervenir dans les deux mois de l'exercice du droit de préemption par le bailleur, faute de quoi, il serait réputé non avenue.

Dans le cas où le bailleur déciderait d'user de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du Bail, selon les modalités de paiement déterminé pour la cession initialement prévue et, dans tous les cas concomitamment à la libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

Si le preneur entend céder à des conditions plus avantageuses que celles précisées dans la notification initiale, une seconde notification devra être faite au bailleur et ouvrira un nouveau délai d'un mois au cours duquel le bailleur pourra, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, déclarer vouloir acquiescer. Il sera alors procédé comme il est dit ci-dessus.

Enfin, pour l'application des dispositions ci-dessus, le bailleur aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix ; en pareil cas, il devra informer le preneur de cette substitution en même temps qu'il lui notifiera son intention d'user du droit de préemption ci-dessus organisé.

15/ Réclamation des tiers – Réclamation contre les tiers

De ne faire ou laisser faire dans les lieux loués, rien qui soit de nature à troubler, inquiéter ou incommoder les tiers de quelque manière que ce soit et de garantir LE BAILLEUR contre toutes les réclamations et plaintes que pourraient formuler lesdits tiers à raison de la présente location.

En cas d'utilisation dans les locaux compris dans le présent bail, d'installations, d'instruments ou appareils pouvant produire des parasites, LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle sans aucun recours contre LE BAILLEUR de leur suppression et notamment des bruits troublant les réceptions des ondes, pour les appareils des voisins.

Dans le cas où LE PRENEUR viendrait à éprouver tout trouble direct ou indirect dans sa jouissance, par le fait d'un tiers, toutes actions en indemnité pouvant lui appartenir de ce chef devront être dirigées par lui, directement contre l'auteur de ce trouble, sans mettre en cause LE BAILLEUR.

16/ Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du PRENEUR contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le bail sera résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

17/ Non responsabilité du BAILLEUR

LE PRENEUR ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone provenant soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de travaux en réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure.

En cas de dégâts causés par les eaux pluviales ou celles provenant du concessionnaire de la distribution des eaux, qu'il s'agisse d'infiltrations ou d'inondations provoquées par les voisins ou par une fuite de canalisation, LE BAILLEUR n'aura aucune responsabilité et ne pourra nullement être recherché, ni inquiété à ce sujet.

LE BAILLEUR déclare qu'il ne garantit pas le PRENEUR du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance par voies de fait ou autrement et, notamment en cas de vol ou de cambriolage. Dans ce cas, LE PRENEUR renonce à exercer contre LE BAILLEUR toute action basée sur l'article 1719-3 du Code Civil.

44. DF

18/ Renonciation à recours contre LE BAILLEUR

LE PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre LE BAILLEUR et son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- 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 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 ;
- au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du PRENEUR.

LE PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR et à son mandataire, des 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.

19/ 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 par lettre recommandée avec avis de réception par LE BAILLEUR ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au PRENEUR, et ce en présence éventuellement du mandataire 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 le mandataire du BAILLEUR auquel les deux parties donnent mandat à cet effet.

LE PRENEUR réglera directement au BAILLEUR le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises. Il en serait ainsi même si le PRENEUR se refusait à signer l'état des lieux.

20/ Tolérance – Abus de jouissance

Il est expressément convenu que toutes les tolérances relatives aux conditions ci-dessus énoncées, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

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.

LE PRENEUR s'engage à respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, s'il y en a un.

ARTICLE 5 – LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant :

- **Un loyer principal annuel** hors charges et hors taxes de **SEIZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (16.260 €)**
- **Soit un loyer principal mensuel** hors charges et hors taxes de **MILLE TROIS CENT CINQUANTE CINQ EUROS (1.355 €)**.

Le loyer est payable mensuellement et d'avance, le 1^{er} jour de chaque mois civil, par prélèvement.

Le présent loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le bailleur se réserve le droit d'opter pour la TVA auquel cas le loyer sera soumis à la TVA au taux en vigueur à ce moment-là ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux en vigueur au jour du règlement.

Outre le loyer, LE PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part dans les charges, taxes et prestations incombant aux locataires. Ces taxes et charges seront réglées en même temps que le loyer comme indiqué ci-avant.

Le paiement desdits loyers, charges, prestations et taxes ne pourra être effectué valablement qu'au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire.

Pour la première année du bail, le montant de la provision mensuelle sur charges relatives aux locaux loués s'élève à la somme de quatre cent cinquante euros (450 €).

Le Bailleur atteste que le montant de la provision a été déterminé objectivement en tenant compte des régularisations des charges des années antérieures.

ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER

De convention expresse, sans qu'il soit besoin d'aucune notification ou formalité préalable, le montant du loyer stipulé sera indexé de manière automatique à chaque période triennale, en vertu des lois et règlements en vigueur sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué, l'indice de base étant l'indice du 1^{er} trimestre 2020 soit 116,23.

Dans le cas où l'indice ci-dessus viendrait à disparaître, il sera fait application à partir de cette date de l'indice le plus voisin existant alors, applicable et publié par l'INSEE ou tout organisme qui lui serait substitué.

Les nouvelles conditions de location feront l'objet d'un acte établi en suite des présentes, à la diligence du BAILLEUR ou de son mandataire et dont tous les frais, droits et honoraires seront supportés ou remboursés par LE PRENEUR, lequel s'y oblige dès à présent.

4.4. DF

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **DEUX MILLE SEPT CENT DIX EUROS (2.710 €)**, représentant DEUX (2) termes de loyers.

Le Preneur remet ce jour au Bailleur à titre de dépôt de garantie la somme de **DEUX MILLE SEPT CENT DIX EUROS (2.710 €)**.

Il est précisé que la somme versée à titre de dépôt de garantie :

- ne sera pas productive d'intérêt ;
- qu'elle est remise au BAILLEUR à titre de nantissement ;
- que le dernier terme de loyer et charges ne pourra pas être imputé sur le dépôt de garantie ;
- que la somme versée à titre de dépôt de garantie restera détenue par LE BAILLEUR pour être par lui, imputée sur le montant des travaux et réparations de toute nature et éventuellement la remise des lieux en leur état d'origine que LE PRENEUR serait tenu d'exécuter en fin de bail, et éventuellement sur tous impôts et charges dont LE PRENEUR se trouverait responsable, ainsi que sur tous loyers ou charges dus, et cela sous réserve du droit du BAILLEUR de conserver ladite somme à titre d'indemnité au cas de résiliation de bail ainsi qu'il a été dit ci-dessus ; et que l'excédent qui resterait disponible sur ladite somme, après ces imputations, devra être restitué au PRENEUR en fin de bail, après vérification des lieux, remise des clés, tous comptes réglés et soldés, ainsi que de la justification des impôts ou taxes incombant au PRENEUR et pouvant être mis à la charge du propriétaire.

A chaque variation de loyer, le montant du dépôt de garantie devra être modifié de manière à représenter un montant équivalent à deux (2) termes de loyers.

ARTICLE 8 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES MURS

LE BAILLEUR devra informer LE PRENEUR de la vente projetée des locaux.

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

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

Elle vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Elle 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 disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois, pour réaliser la vente.

Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par LE PRENEUR de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

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

Dans le cas où LE BAILLEUR décidait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour LE PRENEUR, le notaire chargé de la vente devra, lorsque LE BAILLEUR

44. DF

n'y aura pas préalablement procédé, 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 et reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

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

Elle vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Elle 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 qui acceptera l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, d'un délai de deux mois, pour réaliser la vente.

Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par LE PRENEUR de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai de deux mois ou de quatre mois, 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 seront inapplicables.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, et de ses avenants éventuels, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance une seule des sommes dues en vertu du présent bail (loyer, dépôt de garantie et ses compléments, charges, remboursement de charges, impôts et taxes, accessoires), le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurés sans effet pendant ce délai. Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision et non susceptible d'appel. Le Bailleur pourra alors disposer librement des lieux loués et procéder à une nouvelle location, même pour un commerce semblable à celui exercé au moment de l'expulsion.

L'exploit contenant sommation de payer ou d'exécuter entraînera de plein droit à compter de sa date une augmentation du loyer alors en vigueur égale à dix pour cent (10%) dudit loyer à titre de clause pénale, non susceptible de réduction, même en cas d'exécution partielle et ce, à titre forfaitaire pendant la période écoulée entre le commandement et le paiement intégral.

Le Preneur devra en sus les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des mises en demeure, commandements, expulsion et la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues. L'application de cette clause ne prévaudra point contre le Bailleur et ne pourra lui être opposée comme une renonciation à appliquer la clause résolutoire

4.4.

DF

Dans tous les cas de résiliation ainsi prévus, la somme alors détenue par le Bailleur à titre de dépôt de garantie sera conservée par lui, définitivement et de plein droit, à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à des dommages-intérêts.

ARTICLE 10 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le bailleur remet au Preneur, les diagnostics suivants :

- **Amiante : Dossier Technique Amiante (DTA)**

LE BAILLEUR déclare qu'a été réalisé un dossier technique amiante en date du 17 avril 2018, ci-après annexé aux présentes.

- **Plomb** : un constat a été établi le 18/04/2018 ;
- **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

LE BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique effectué en date du 17 avril 2018, ci-après annexé aux présentes.

- **Etat des Risques et Pollutions (ERP)**

Les locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels, miniers et sismiques. Un Etat des Risques Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

LE BAILLEUR déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE

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

- LE BAILLEUR en son domicile,
- LE PRENEUR dans les lieux loués.

En outre, les parties font attribution de juridiction au Tribunal compétent de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

44. DF

ARTICLE 13 – IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et à invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendrait l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des parties.

Cette renonciation des parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

ARTICLE 14 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris ceux des avenants de révision et des renouvellements de baux, qui seront établis de convention expresse par le conseil du BAILLEUR, seront supportés par LE PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Fait en 2 exemplaires originaux,
A sarcelles, le 29 septembre 2020

Le Bailleur
La société « **JEAN PAUL** »,
Par son Gérant, Monsieur YALAP Joseph ;



Le Preneur
La société « **DIFRAVAL** »
Par son gérant, Monsieur DIRIL Franck

