

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société HALLES PLAZA,
Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, Immatriculée au RCS de Montpellier
sous le n° 831 279 534,
Dont le siège est sis 11 rue Antoine de Saint Exupéry à 34130 Mauguio, Représentée par
Monsieur Thierry AZNAR / Didier DELMAS, co-gérant,

Ci-après dénommée « le bailleur »,
D'une part ;

Et,

Monsieur JEREMY BOUBY, agissant au nom et pour le compte de la société en formation qui reprendra cet engagement lors de sa constitution La Société, sous l'enseigne commerciale FROMAGERIE BOUBY, Société au capital de € Immatriculée au RCS de sous le n° Dont l'adresse est ZA INNOVATION 360 Avenue du progrès 34820 TEYRAN e siège est sis Représentée par, con.

ou toute société que le représentant légal (gérant, président, etc) constituera aux fins de substitution.

Ci-après dénommée « le preneur »,
D'autre part ;

IL A ETE PREALABLEMENT INDIQUE CE QUI SUIT :

Le bailleur a acquis en état futur d'achèvement un lot de copropriété en lequel il entend créer une halle marchande constituée essentiellement d'étaux.

Ces biens seront livrés aux divers exploitants dès livraison au bailleur, étant précisé à titre purement indicatif que cette livraison est prévue au cours du second trimestre de l'année 2019.

Les dispositions des baux à consentir ont été négociées de bonne foi entre le bailleur d'une part et les candidats locataires d'autre part, de manière à aboutir à un régime unique.

Les parties déclarent que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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



JB

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur qui accepte les locaux ci-après désignés, pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après exprimées.

Article 2 – Régime juridique

Outre les présentes clauses et conditions qui prévalent, le bail obéit au régime des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et par les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le preneur en remplisse les conditions, ainsi qu'aux dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont le preneur reconnaît avoir reçu copie, de ses règles de jouissance ou d'occupation, et au règlement intérieur figurant en annexe 2.

Certaines stipulations du bail sont également en lien direct avec l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS HALLES PLAZA MONTPELLIER, dont le preneur est informé et accepte d'être membre de droit.

A ce titre, il règlera les cotisations et droit d'entrée de ladite association.

Article 3 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis dénommé « PLAZA REAL », situé 25-35-45 rambla des Calissons, 99-109 avenue de la Réglisse et 178 rue de la Madeleine à Montpellier, ledit immeuble figurant au cadastre de ladite commune sous les références section EK numéro 299.

Les locaux loués dépendent du lot n° 1 de l'immeuble ci-dessus désigné, ce lot étant divisé en espaces à usage commun et en locaux à usage privatif selon plan d'ensemble produit en annexe 1.

Les biens loués au preneur sont constitués :

- du local n° 12 identifié en tant que tel sur le plan d'ensemble produit en annexe 1, d'une superficie au sol approximative de 30,61 m² ;
- de l'usage des parties communes de l'ensemble du lot n°1 de l'immeuble ci-dessus désigné ;
- d'un droit d'usage de l'espace à usage commun désigné « la place » sur le plan d'ensemble.

Il est ici précisé que l'espace à usage commun désigné « la place » sur le plan d'ensemble est mis à disposition des seules clientèles de l'ensemble des occupants du lot n°1 de l'immeuble ci-dessus désigné, ce que le preneur reconnaît et accepte expressément.



Toutefois, le preneur reconnaît et accepte expressément que le bailleur reste libre :

- d'aménager ou de faire aménager comme bon lui semble les espaces à usage commun et notamment l'espace désigné « la place » sur le plan d'ensemble ;
- pour des périodes déterminées et ponctuelles ne pouvant excéder 10**** jours consécutifs, notamment dans le cadre d'opérations promotionnelles et/ou d'événements particuliers tels que marché de Noël, fêtes de Pâques, etc. et à condition d'obtenir l'accord de l'association des commerçants tel que précisé dans le paragraphe ci-après d'autoriser l'exploitation ou l'utilisation des espaces à usage commun et notamment de l'espace désigné « la place » sur le plan d'ensemble par toutes personnes de son choix, que ce soit à titre commercial ou non.

Les parties sont convenues que l'utilisation par le bailleur des espaces à usage commun, notamment l'espace désigné « La Place » sera soumise à une autorisation donnée au préalable par l'association des commerçants à la majorité simple des présents ou représentés conformément aux statuts annexés aux présentes.

Lorsque l'utilisation de l'espace commun est à l'initiative du bailleur, les recettes seront imputées sur les charges prévues à l'article 14 des présentes.

Réciproquement, lorsque l'association des commerçants envisage l'utilisation de cet espace commun dans le cadre d'opérations promotionnelles et/ou d'événements particuliers l'accord du bailleur sera requis.

Le preneur s'interdit d'occuper sans droit ni titre tout autre lieu de l'immeuble.

Toute erreur dans la contenance du local n° 12**** fera l'objet d'une réclamation écrite du preneur que le bailleur s'engage à résoudre dans le délai de 15 jours à compter de sa réception.

A défaut, le preneur aura droit à une réduction de loyer et charges proportionnellement à la contenance dont il s'est vu privé, sans préjudice de ses prétentions à la contenance contractualisée aux présentes.

Article 4 – Date de prise d'effet du bail

Le bail prendra effet au plus tard le premier jour du sixième mois suivant le mois au cours duquel le bien abritant les locaux loués aura été livré au bailleur.

La date de prise d'effet du bail sera notifiée par le bailleur au preneur, par tout moyen de son choix.

Article 5 – Durée

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date de prise d'effet du bail.



JB

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant congé au bailleur six mois au moins à l'avance. Par dérogation à l'article L.145-9 du Code de commerce, le congé du preneur devra être impérativement délivré par acte extrajudiciaire.

Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire.

Article 6 – État des lieux

Lors de l'entrée en jouissance du preneur, lors de la restitution des lieux au bailleur, comme en cas de mutation ou cession du droit au bail quelle qu'en soit la forme, un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable par les parties.

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

Article 7 – État de livraison

Les locaux loués seront mis à la disposition du preneur en état brut de décoffrage, selon les spécifications contenues dans le règlement intérieur figurant en annexe 2. Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucun aménagement, aucune réfection, aucun travail, aucune adjonction d'équipement.

Il appartiendra au preneur d'assumer seul et à ses frais exclusifs les travaux de toute nature à mettre en œuvre pour que les locaux loués soient conformes à leur destination et aux prescriptions du règlement intérieur, notamment son article IV, figurant en annexe 2.

Les travaux d'aménagement à réaliser selon le règlement intérieur figurant en annexe 2 sont d'ores et déjà autorisés par le bailleur, sous réserve de leur approbation préalable et écrite par l'architecte désigné par le bailleur.

Cette validation de l'architecte sera donnée sur la base des plans et du descriptif technique que le preneur transmettra par tous moyen à l'architecte, ce afin d'éviter que des travaux et aménagements d'ores et déjà réalisés soit a posteriori déclaré non conformes.

Tenant les délais de commande des matériaux et les délais de remaniement des projets d'aménagement en cas de refus de validation de l'architecte, ce dernier, ce dont le bailleur se porte fort, se prononcera exhaustivement dans les 15 jours de la réception du projet de travaux d'aménagement.

En toute hypothèse, les honoraires de l'architecte pour cette mission n'excéderont pas 1.000 euros HT.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Article 8 – Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage et à la commercialisation de tous produits fromagers

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a large stylized 'L' and the initials 'JB'.

~~et laitiers, ainsi que la restauration et le débit de boissons accessoires aux fromages de à la commercialisation de tous produits fromagés et laitiers ainsi que la restauration et le débit de boissons accessoire au fromage.~~

~~Pour madame LISBONAT :~~

~~Poisson, coquillage crustacé, traiteur et débit de boissons en rapport avec la mer.~~

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les formes et conditions fixées par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le preneur ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le preneur fera également son affaire personnelle d'obtenir et de justifier de la détention des autorisations administratives nécessaires à la vente isolée de boissons ou associée à un repas.

Article 9 – Informations

Sont annexés au bail :

- un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût (annexe 3) ;
- un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la signature du bail, avec indication d'un budget prévisionnel (annexe 3).

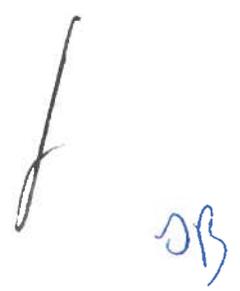
Le bailleur communiquera au preneur, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux qu'il aura éventuellement réalisés au cours des trois années précédentes, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisagerait de réaliser dans les trois années suivantes.

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de six mois avant la date de conclusion du contrat est annexé au contrat (annexe 4).

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'a subi aucun 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), minières ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur remettra au preneur, sur demande, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L.134-3-1 du même code.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par ses fournisseurs d'énergie afin de permettre au bailleur d'actualiser le dossier de performance énergétique des biens loués.



Article 10 – Risques de pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués, les espaces communs et parties communes de l'immeuble, dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le preneur s'oblige également à informer sans délai le bailleur de tout évènement porté à sa connaissance de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les biens loués ou l'immeuble les abritant.

Article 11 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 10 713,50 € hors charges et taxes, auquel s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Les paiements devront être effectués au siège social du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à date de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à dix pour cent par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Article 12 – Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans en fonction de la valeur locative des biens loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE ni conduire à une augmentation supérieure pour une année, à 10 % du loyer payé au cours de l'année précédente, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Article 13 – Indexation du loyer

Le loyer afférent aux locaux loués sera ajusté chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

Le rajustement du loyer interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification ou demande préalable.



JR

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de l'indice retenu devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors : à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le président du tribunal de grande instance de Montpellier, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Article 14 – Charges, prestations et taxes

4- 14.1 – Le preneur remboursera au bailleur toutes les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage, à la réparation et à l'entretien des locaux, des espaces à usage commun et des parties communes de l'immeuble selon l'inventaire des catégories de charges ci-après, de telle sorte que le loyer perçu soit net de toutes charges à l'exception de celles qui ne peuvent être imputés au preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Mis en forme : Normal, Justifié, Sans numérotation ni puces. Taquets de tabulation : 1,16 cm, Gauche

Les charges, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, sont notamment les suivantes :

1. Charges de fonctionnement

- Frais de nettoyage des parties communes de l'immeuble et des espaces communs,
- Frais d'élimination des déchets communs,
- Charges de copropriété,
- Frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble,
- Frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage lié à la sécurité et à l'incendie (DDI, têtes de détection, centrale de détection, contrat de personnel de sécurité, contrôle réglementaire, entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu, télécommunication et abonnement, achat/remplacement/entretien/contrôle des extincteurs, système de désenfumage et détection DDO),
- Frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts,
- Frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que ventilation, rafraîchissement ou climatisation,

JOB

- Toutes consommations de fluides et énergies, quels qu'ils soient,
- Frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de remplacement des installations relevant de la réglementation ICPE, de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte- charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, etc.

Mis en forme : Normal, Sans numérotation ni puces

- Frais de contrôle obligatoire et de contrôle périodique, de mise en conformité et/ou tous les frais liés à la présence, à l'entretien, à la mise en conformité des installations relevant de la réglementation ICPE, des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, etc.
- Frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'immeuble,
- Frais engagés pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique,
- Frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent,
- Frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- Frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites),
- Charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone,
- Primes d'assurances contractées par le bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL s'ils devaient exister, pour assurer et gérer l'immeuble, savoir : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glace - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers et assurance responsabilité civile, assurances contractées pour la réalisation de travaux, assurance perte de loyer, etc., ainsi que les honoraires d'expert et de courtage d'assurance,

2. Salaires, rémunérations, honoraires

- Lorsque cela n'est pas déjà inclus dans les charges de copropriété et s'agissant uniquement des halles (lot 1) : Rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, à la video-surveillance, à l'accueil, au nettoyage, au fonctionnement, à l'entretien, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- Honoraires d'assistance technique, pour tous travaux, y compris les honoraires et frais d'études préalables à la réalisation des travaux, de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- Frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL, le cas échéant,
- Honoraires de courtage, pour les assurances,

f

50

Le preneur remboursera également au bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués, des espaces communs ou des parties communes.

Le preneur remboursera en outre au bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

La répartition des charges, impôts et taxes, entre les divers locataires interviendra au prorata des surfaces des locaux exploités par chacun d'eux.

2-14.2 – Le bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les locaux loués ou le bien en lequel ils se trouvent en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances autres que ceux qui sont mis à la charge du preneur en vertu de ce qui précède et dont le bailleur est le redevable légal.

Mis en forme : Hiérarchisation + Niveau : 2 + Style de numérotation : 1, 2, 3, ... + Commencer à : 2 + Alignement : Gauche + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,74 cm

2-14.3 – Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble et des locaux loués, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

Mis en forme : Hiérarchisation + Niveau : 2 + Style de numérotation : 1, 2, 3, ... + Commencer à : 2 + Alignement : Gauche + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,74 cm

4-14.4 – Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acompte provisionnels, le compte étant soldé un fois par an en fonction du relevé établi le bailleur ou son mandataire.

Mis en forme : Hiérarchisation + Niveau : 2 + Style de numérotation : 1, 2, 3, ... + Commencer à : 4 + Alignement : Gauche + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,85 cm

Le bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation de charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le bailleur au preneur au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le preneur disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'état récapitulatif pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur. A défaut de contestation



dans ce délai, le preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition notamment en cas de création ou de suppression d'étages, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le présent bail étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, cette taxe sera payée par le preneur au bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article 14.5 –

Les parties sont convenus qu'un contrôle de l'ensemble des charges prévues aux articles 14 et 15 serait réalisé a minima annuellement par un prestataire (commissaire aux comptes ou autre) nommé par l'association des commerçants et à la charge de celle-ci.

Le bailleur s'engage à octroyer lors de cet audit un accès complet aux comptes, à la comptabilité et à toutes les pièces justificatives des charges précitées pendant la durée nécessaire aux opérations de vérification.

Si les documents susvisés sont en possession d'un gestionnaire (Syndic ou autre), le bailleur fera le nécessaire pour que ce dernier fournisse lesdits documents pendant la durée pendant la durée nécessaire aux opérations de vérification.

Le bailleur s'engage à répondre à toutes questions et demandes du prestataire en charge de l'audit.

Article 15 – Charges, impôts, contributions et taxes propres au preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

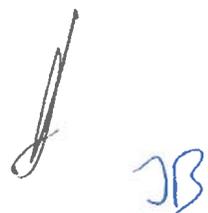
Article 16 – Dépôt de garantie

Le preneur s'engage à verser ce jour au bailleur une somme correspondant à un quart du loyer annuel hors taxes et hors charges à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du bailleur pendant tout le cours du bail et sera affecté à garantir l'exécution par le preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent bail ainsi que le paiement des loyers, charges, taxes et accessoires.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

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

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Article 17 : Garnissement

Le preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objet mobiliers conformes aux usages de sa profession, en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyers **et accessoires en cas de mise en œuvre de procédure de saisie par le bailleur.**

Article 18 – Assurances

Le preneur devra faire assurer son mobilier, son matériel et ses marchandises contre l'incendie, le vol, l'explosion, la foudre, les risques locatifs, les dégâts des eaux, le recours des voisins et tous autres risques par une compagnie notoirement solvable. Il devra maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en acquitter exactement les primes ou cotisations, et en justifier à toute réquisition du bailleur et pour la première fois lors de la remise des clés.

Les polices d'assurances du preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus qui seront souscrites par le preneur, à tout recours contre le bailleur et ses assureurs. Le bailleur et ses assureurs renoncent quant à eux, dans la limite des événements garantis par la police d'assurance du bailleur et des montants indemnisés, à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le locataire et ses assureurs.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront, au lieu et place des objets mobiliers, matériels, marchandises jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

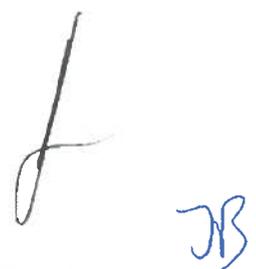
Le preneur devra rembourser au bailleur toute surprime d'assurance qui lui serait réclamée, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait une telle surprime, et garantir le bailleur contre toute réclamation des voisins dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait également pour eux le versement de surprimes.

Article 19 – Règles générales d'occupation

Le preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

A large, stylized handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. To its right, there are blue initials, possibly 'JB', also handwritten.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment pour ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble, au règlement intérieur tel qu'il existe (annexe 2) et tel qu'il est susceptible d'être modifié, ainsi qu'aux décisions prises ou à prendre par l'assemblée des copropriétaires.

Il est interdit au preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble autres que celles formant les locaux loués dont notamment les espaces à usage commun, en ce compris l'espace à usage commun désigné « la place », et parties communes de l'immeuble ;
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs, vitrines ou dans les espaces à usage commun et les parties communes, y compris stores, plaques et enseigne non expressément autorisés par le bailleur, et d'une manière générale tout ce qui intéresse la sécurité des occupants, l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, ce dont il devra s'informer préalablement.

Article 20 – Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

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

Article 21 – Gardiennage – Services collectifs

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue, et le preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du bailleur.

Handwritten signature and initials, possibly 'JB'.

Article 22 – Visite des locaux

Le preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 18 heures par le bailleur ou toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; et il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou du bien immobilier dont ils dépendent.

Article 23 – Réclamation des tiers ou contre les tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble ou du bien, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux et lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce toutes conséquences des réclamations.

Article 24 – Occupation personnelle

Le preneur devra occuper personnellement les locaux loués. Il est interdit au preneur, à peine de résiliation du bail :

- De concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance, **sauf autorisation écrite du bailleur**
- De sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, **sauf autorisation écrite du bailleur**

Article 25 – Entretien des locaux et travaux

Ce qui est compris dans les charges et frais de toutes natures prévues à l'article 14 comprend

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

également l'entretien des locaux et des espaces communs, des réparations, remplacements et travaux de toute nature nécessités par l'état des locaux et espaces communs, y compris ceux relatifs à la conservation des locaux et des espaces communs et de leurs éléments d'équipement et les travaux d'amélioration ou d'embellissement ; à la seule exception des grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du bailleur.

Ce qui est compris dans les charges et frais de toutes natures prévues à l'article 14 comprend également des travaux à mettre en œuvre dans les locaux loués et les espaces communs qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, comme ceux qui seraient rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure ; à l'exception des travaux relevant des grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du bailleur

Ce qui est compris dans les charges et frais de toutes natures prévues à l'article 14 comprend encore le coût des contrôles, vérifications ou travaux qui pourrait être prescrits par la réglementation actuelle ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Le preneur supportera la charge de l'entretien, de la réparation et du remplacement des éléments d'équipements et installations – hors vétusté - à son usage personnel notamment fenêtres, portes et volets, grilles, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, murs et plafonds, boiseries, menuiseries, stores, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures, systèmes de filtration et d'épuration, éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, les équipements électriques, éléments de décoration, matériels d'entretien, systèmes d'élimination des déchets.

Ce qui est compris dans les charges et frais de toutes natures prévues à l'article 14 comprend les ascenseurs et monte-charges, les interphones, visiophones, téléphones et tous dispositifs de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité, de gardiennage et d'alarme.

Le preneur devra effectuer ou faire effectuer à ses frais toutes prestations relatives à l'entretien et à la réparation des locaux qui lui sont loués, à la réparation ou au remplacement des éléments d'équipement et installations à son usage personnel, et ce dès que nécessaire.

La répartition de ces dépenses entre les divers locataires interviendra au prorata des surfaces des locaux exploités par chacun d'eux. Le bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition notamment en cas de création ou de suppression de locaux dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux, des espaces communs et parties communes.

A sa sortie, le preneur devra rendre les lieux en bon état.

Le preneur sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients et visiteurs dans les locaux loués ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le bailleur.

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

et des locaux. A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ainsi définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 26 – Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble abritant les locaux ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, à condition que cette durée n'excède pas 21 jours.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de tous travaux.

Article 27 – Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture ou de sol, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Si en cours d'exécution du bail le preneur souhaite faire des transformations et améliorations, il devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations éventuellement requises. Le preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le bailleur.

Sauf en ce qui concerne les choses propres à l'activité du preneur, le bailleur se réserve le droit de demander au preneur, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur. A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le bailleur pourra y procéder en son lieu et place et aux frais du preneur après vaine mise en demeure, ou lui en imputer le coût.

Article 28 – Cession

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité, toute autre forme de cession étant interdite.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les 15 jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant une copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserves des dispositions impératives applicables en



cas de procédure collective du preneur.

Le preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de un (1) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers, charges et accessoires, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Conformément à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Toutefois, aucune solidarité ne sera exigée en cas d'exercice par le bailleur du droit de préférence prévu à l'article 33 des présentes.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A.214-1 du Code de l'urbanisme, et de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai qui lui était ouvert à cette fin.

Article 29 – Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

Article 30 – Restitution des lieux

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Le preneur devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Article 31 – Clause résolutoire

Toutes les charges, clauses et conditions du bail, comme celles du règlement intérieur, sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les parties n'auraient pas contracté.

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.

A large, stylized handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. To its right, the initials 'JB' are written in a similar blue ink.

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une de ses obligations issues du présent contrat, et/ou du règlement intérieur, et/ou de la réglementation applicable en matière de baux commerciaux, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user.

Compétence est attribuée par les parties au Juge des référés près le Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater la résolution du contrat. Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le preneur est une personne physique, en cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^{ème} alinéa de l'article L.145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du même code.

Dans tous les cas, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 32 – Pas-de-porte

Il est convenu entre les parties que le preneur versera au bailleur, le jour de la signature des présentes, à titre de pas-de-porte, une somme de **6 000******* € hors taxes, soit **7 200******* euros TTC.

Ce versement ne revêt pas le caractère d'une indemnité et correspond à un complément de loyer.

Toutefois, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures.

De même, le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera pas tenu compte de ce versement lors de la fixation du loyer renouvelé.

Si le bail vient à être résilié pour quelque raison que ce soit, le montant de l'indemnité restera acquis définitivement au bailleur.

Article 33 – Pacte de préférence

1 - En cas de cession par le preneur de son fonds de commerce, le bailleur bénéficiera pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements d'un droit de préférence dont il pourra user pour lui-même ou au bénéfice de toute personne qu'il pourrait se substituer.

Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce exploité dans



les locaux loués.

Le droit de préférence s'appliquera à toutes cessions du fonds de commerce ~~des~~ ~~lors~~ qu'elle qu'en soit la forme ou les modalités (cession onéreuse ou à titre gratuit, cession amiable ou par adjudication).

En cas d'apport ou cession de la majorité des titres de la société preneuse, ce droit ne pourra être exercé qu'en cas de perte de contrôle par le dirigeant de ladite société.

~~Il est précisé qu'en toute hypothèse, ce pacte de préférence ne s'applique qu'en cas de perte~~

Le preneur devra signifier au bailleur le projet de cession, par acte extrajudiciaire ; cette signification devant comporter pour être valable l'entier projet d'acte.

Cette signification vaudra offre de vente au bénéfice du bailleur, qui disposera d'un délai de trente jours à compter de la signification pour signifier au preneur son intention de se porter acquéreur aux lieu et place du candidat cessionnaire. Faute de réponse du bailleur dans ce délai, il sera réputé ne pas avoir accepté l'offre d'achat.

En cas de cession par adjudication, la décision d'adjudication devra être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ; le bailleur disposant d'un délai de trente jours pour signifier sa décision de se substituer à l'adjudicataire aux conditions arrêtées lors de l'adjudication.

2 - En cas de vente par le bailleur des locaux loués ou du bien les abritant, le preneur ne disposera d'aucun droit de préférence et ce du fait notamment de la pluralité de locataires.

Mis en forme : Retrait : Gauche 0 cm

Article 34 - Tolérances

Il est formellement convenu que toute tolérance de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées au présent bail, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourra en aucun cas être considérée comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Les clauses et conditions exprimées en cet acte sont toutes de rigueur et aucune d'entre elles ne saurait être considérée comme clause de style.

Article 35 - Indivisibilité

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout indivisible.

Article 36 - Élection de domicile

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

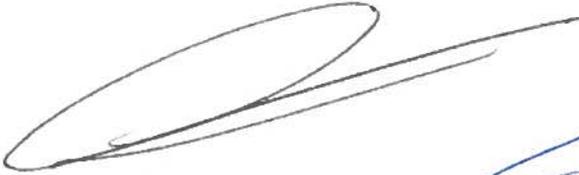
- Le bailleur, en son siège social ;
- Le preneur, dans les locaux loués.

 JB

Fait en deux exemplaires originaux,
Dont un pour chacune des parties,

A Montpellier, le 16/05/19

Le bailleur



Le preneur



Annexes :

- 1 : plan d'ensemble du bien,
- 2 : règlement intérieur,
- 3 : état des travaux engagés et à prévoir,
- 4 : état des risques.
5. Reglement de copropriété
6. Budget prévisionnel exhaustif des charges GACI

Mis en forme : Droite : 0,02 cm