BAIL COMMERCIAL

Entre

ATELIERS PEYRACHE

Et

IMMOTEX

En date du **01/12/2015**

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 BAIL 3

ARTICLE 2 DESCRIPTION DES LOCAUX - ETAT DES LIEUX 4

ARTICLE 3 DUREE - RESILIATION 4

ARTICLE 4 DESTINATION DES LOCAUX 4

ARTICLE 5 LOYER - CHARGES - T.V.A - PAIEMENT - INDEXATION - DEPOT DE GARANTIE 5

ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS 7

ARTICLE 7 FIN DU BAIL 14

ARTICLE 8 CLAUSE RESOLUTOIRE 15

ARTICLE 9 RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL INITIAL 15

ARTICLE 10 MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE 15

ARTICLE 11 FRAIS - ENREGISTREMENT 16

ARTICLE 12 NOTIFICATION - ELECTION DE DOMICILE - DELAIS 16

ARTICLE 13 PRISE D'EFFET 17

ARTICLE 14 DROIT APPLICABLE 17

ARTICLE 15 TRIBUNAUX COMPETENTS 17

BAIL COMMERCIAL

1. **IMMOTEX,** société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé Zone d'activité Robert, 43140 Saint Didier-en-Velay, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Puy-en-Velay, sous le numéro unique d'identification 492 987 532, représentée par Mr Jean-Louis PEYRACHE, cogérant actuellement en fonctions, dûment habilité aux fins des présentes par nomination en date du 18 Octobre 2006.

   Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

ET :

2. **LES ATELIERS PEYRACHE**, société par actions simplifiée au capital de 120 000 euros, dont le siège social est situé 1 Rue Maréchal Joffre 78000 VERSAILLES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles, sous le numéro unique d'identification 814 856 639 RCS Versailles, représentée par Madame Corinne Gaudic, en sa qualité de Présidente, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

   Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

   Le Bailleur et le Preneur sont ci-après individuellement dénommés une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un Bail Commercial en date du 30 juin 2010, le Bailleur a donné à bail des Locaux situés à Saint Didier-en-Velay, Zone d'activités Robert (tel que définis ci-dessous) à la société Etablissements Peyrache SAS. Ce Bail a été conclu pour une durée de 10 ans à compter du 1er juillet 2010, renouvelable par tacite reconduction.

Par jugement du Tribunal de commerce du Puy-en-Velay en date du 4 mars 2015, la société Etablissements Peyrache SAS a été admise au bénéfice d'une procédure de redressement judiciaire.

A la suite de la cession totale de la société Etablissements Peyrache SAS à la société Broderie du Lys par jugement du Tribunal de commerce du Puy-en-Velay en date du 27 novembre 2015, la société Broderie du Lys a constitué la société Les Ateliers Peyrache dans le but d'exploiter l'activité cédée. D'un commun accord, le Bailleur et la société Les Ateliers Peyrache, Preneur, ont décidé de résilier le Bail Commercial Initial et de conclure le présent Bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Définitions

Les termes et expressions énoncés ci-après auront dans le corps de ce contrat et de ses annexes, les significations suivantes :

Bail : le présent bail soumis aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et ses modificatifs ainsi que ses renouvellements, toutes ses annexes auxquelles il est fait référence, tous avenants ou modificatifs le tout signé et approuvé par les parties.

JLP

CG

Bailleur :	la personne dénommée en tête des présentes en première part, propriétaire du tènement immobilier situé à Saint Didier-en-Velay, Zone d'activité Robert, et tout ayant-droit de celle-ci.
Charges du Preneur :	toute somme mise à la charge du Preneur en vertu de ce contrat en sus du loyer en principal et telle que visée à l'Article 5.2 du Bail.
Date d'Entrée en Vigueur :	l'entrée en vigueur du Bail intervient au jour de la signature des présentes.
Destination :	la destination des Locaux telle que définie à l'Article 4.1 du Bail.
Fin du Bail :	la survenance de tout événement mettant fin au Bail et l'arrivée du terme du Bail non-suivie d'un renouvellement.
INSEE :	Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques.
Intérêts de Retard :	les intérêts calculés *prorata temporis* sur toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail et non payée à l'échéance d'une période d'un mois après mise en demeure de payer ladite somme demeurée infructueuse, et au taux de l'intérêt légal en vigueur en France lors de la date d'exigibilité de la somme due, majoré de deux points.
Locaux :	Les locaux objets du Bail dont les plans figurent en Annexe 1 (i) dans un tènement immobilier comprenant (i) au rez-de-chaussée un atelier à usage industriel de 1.684 m², des bureaux sur 456 m², des locaux sociaux et garage sur 150 m², (ii) un 1er étage de bureaux et une mezzanine de stockage sur 210 m², soit une surface utile couverte de 2.500 m² au total. Les locaux loués sont édifiés sur une parcelle de 6.500 m², aménagée en parkings, circulation et espaces verts, situés dans la Zone d'activité Robert à Saint Didier-en-Velay.
Preneur :	la personne dénommée en tête des présentes en seconde part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 BAIL

Le Bailleur donne à Bail les Locaux, pour la durée, moyennant le loyer et aux charges et conditions ci-après stipulés, au Preneur qui accepte et s'oblige à respecter sous peine de résiliation du Bail conformément à l'Article 8 du Bail, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts.

Les parties soumettent le présent Bail à l'ensemble des dispositions relatives au baux commerciaux des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce (ainsi que des dispositions non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953).

JLP

CG

ARTICLE 2 DESCRIPTION DES LOCAUX - ETAT DES LIEUX

2.1 Description des Locaux

Un plan des Locaux figure en **Annexe n°1**. Aucune différence entre les cotes et les surfaces, mentionnées dans cette Annexe, et les dimensions réelles des Locaux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer ou autre réclamation des parties, celles-ci se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare prendre les Locaux en leur état actuel, sans recours ni garantie contre le Bailleur à l'exception des garanties légales.

2.2 Etat des Lieux

Les parties établiront un état des lieux le jour de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail au moyen d'un constat d'huissier établi par un huissier de justice désigné d'un commun accord. Les frais et honoraires de l'huissier seront partagés entre le Preneur et le Bailleur. A défaut d'établissement de l'état des lieux, les Locaux seront réputés avoir été remis au Preneur en bon état d'entretien et de réparation.

ARTICLE 3 DUREE - RESILIATION

3.1 Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la Date d'Entrée en Vigueur.

Conformément à l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur a la faculté de résilier le Bail à l'échéance de chaque période triennale sous réserve du respect des formes et délai prévus à l'article L-145-9 du Code de Commerce.

En cas de renouvellement, chaque nouveau Bail sera conclu pour une durée de 9 ans avec la faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Si le Bail n'est pas dénoncé par l'une ou l'autre partie pour l'échéance contractuelle, il se poursuivra tacitement.

ARTICLE 4 DESTINATION DES LOCAUX

4.1 Destination des Locaux

La destination principale des Locaux est la suivante :

- Dans le bâtiment : activité industrielle de fabrication textiles et de confection, stockage de toute nature, garage de véhicules, entreposage de matériels ;

- Sur le terrain loué : zone de circulation pour poids lourds, zone de parking à la disposition du personnel et des visiteurs du Preneur.

JLP

CG

4.2 Activités autorisées

Le Preneur pourra exercer des activités conformes à son objet social ainsi qu'à la destination des Locaux.

Outre la destination principale, le présent bail est dit « tous commerces ». Le Preneur pourra donc y exercer toutes activités, sous réserves du strict respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ainsi, il est rappelé que le locataire peut adjoindre à la destination prévue au bail des activités connexes ou complémentaires, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce.

Par ailleurs, le Preneur peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au Bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble, dans les conditions prévues par l'article L.145-48 du Code de commerce.

ARTICLE 5 LOYER - CHARGES - T.V.A - PAIEMENT - INDEXATION - DEPOT DE GARANTIE

5.1 Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel d'un montant de **4750** euros hors taxes. Le loyer sera indexé conformément à l'Article 5.8 ci-après.

5.2 Charges du Preneur

En sus du loyer, le Preneur devra supporter les charges suivantes relatives aux Locaux (le cas échéant au prorata des surfaces objet du Bail) : les impôts fonciers (et taxes assimilés notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères), les primes d'assurance visées à l'Article 6.5.1 du Bail, la taxe sur les grandes surfaces, les charges et coûts des travaux acquittés par le Bailleur et relatifs à l'entretien et la réparation des Locaux, les dépenses d'éclairage, de chauffage, de climatisation, d'eau, les frais d'entretien des espaces verts et le cas échéant, la quote-part des dépenses relatives aux parties communes.

5.3 T.V.A

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, le montant de la T.V.A. dû sur les loyers, Charges du Preneur et accessoires ou tout autre impôt ou taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être exigible sur les loyers, Charges du Preneur et accessoires, au taux en vigueur au jour de sa facturation.

5.4 Date de paiement du loyer

Le loyer et la T.V.A y afférente seront payables mensuellement au domicile du Bailleur, le 15 de chaque mois, terme à échoir.

Si ce jour est un dimanche ou un jour férié, le paiement devra intervenir le premier jour ouvré suivant ce dimanche ou ce jour férié.

CG

5.5 Date de paiement des charges

Le Preneur versera chaque trimestre en sus du loyer et d'avance, une provision pour couvrir les Charges du Preneur, égale au quart de la somme lui incombant au titre de budget prévisionnel de charges réalisé par le Bailleur. Le règlement interviendra en début de chaque trimestre à réception d'une facture d'appel de provision. Pour la première année civile, le budget prévisionnel établi par le Bailleur se monte à **3900** euros hors taxe par trimestre.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provisions ou en créditant le compte des provisions du Preneur en cas d'excédent de provisions.

Le Preneur paiera le montant restant dû en cas d'insuffisance de provisions dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture émise par le Bailleur accompagnée des justificatifs des sommes à payer.

A la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, les charges dues seront calculées prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

5.6 Modes de paiement - Effet libératoire

Le Preneur effectuera tous paiements par virement bancaire.

5.7 Défaut de paiement aux échéances

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, des Charges du Preneur et de la T.V.A, et plus généralement de toutes sommes exigibles en vertu du Bail aux dates d'échéance prévues ou notifiées par le Bailleur au Preneur, les sommes dues seront majorées des Intérêts de Retard à l'issue d'une période d'un mois après mise en demeure de payer ladite somme demeurée infructueuse.

5.8 Clause d'Echelle Mobile

5.8.1 Indice

Les parties conviennent d'indexer le loyer en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE, les deux parties reconnaissant que cet indice est en relation directe avec le Bail.

Si, pour une raison quelconque, l'indice ci-dessus choisi cessait d'être publié, il serait remplacé par l'indice qui lui serait officiellement substitué. En cas de besoin, des indices de raccordement seraient calculés par les parties. A défaut d'indice officiel de substitution, un indice sera choisi d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné par les parties ou, à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux statuant en la forme des référés à la requête de la partie la plus diligente. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais et honoraires correspondant à cette procédure et à la mission de l'expert seront supportés par le Preneur.

JLS

CG

5.8.2 Calcul de l'indexation

Le loyer hors T.V.A sera ajusté de plein droit par le Bailleur tous les ans, à la date anniversaire du Bail. Le loyer variera en fonction du même pourcentage que la variation de l'indice choisi. La variation de l'indice sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice. Il est précisé que l'indice de base retenu pour toute la durée du Bail sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du Bail et que l'indice de comparaison sera le dernier indice connu à la date anniversaire du Bail.

Le calcul de l'indexation se fera selon la formule suivante :

$$L1 = \frac{L \times I1}{I}$$

Dans laquelle :

L1 = est égal au nouveau loyer
L = est égal au loyer initial visé à l'Article 5.1 du Bail
I = est égal à l'indice de base
I1 = est égal à l'indice de révision

Dès la publication de l'indice de révision, le Bailleur notifiera au Preneur le montant du nouveau loyer et, éventuellement, un décompte de régularisation dans le cas où l'indice de révision serait publié avec retard. Le Preneur devra payer au Bailleur dans un délai d'un mois à compter de la réception du décompte de régularisation tous compléments de loyer.

5.9 Dépôt de garantie

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie.

ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le Preneur s'oblige à exécuter l'ensemble des charges et conditions générales suivantes sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer.

6.1 Conditions générales de jouissance

6.1.1 Occupation des Locaux

Le Preneur devra occuper les Locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, et se conformer, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, actuelles ou futures, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'urbanisme, l'hygiène, la sécurité et l'environnement de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti par le Preneur de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle et supporter seul les conséquences des griefs faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti par le Preneur de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

JL

CG

Le Preneur s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté des Locaux. Il ne devra déposer ni entreposer des marchandises ou objets devant les Locaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux.

Le Preneur ne pourra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux.

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le Preneur devra supporter, sans indemnité ni diminution de loyer, quels qu'en soient les inconvénients et la durée (et même si celle-ci excède 40 jours) toutes réparations ainsi que tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle qui seraient entrepris par le Bailleur en application de réglementations applicables aux Locaux. Le Bailleur s'engage à faire toutes diligences nécessaires afin que ces travaux soient effectués dans les meilleurs délais et de façon à réduire au maximum la gêne occasionnée au locataire dans l'exercice de son activité dans les Locaux.

6.1.2 Enseigne

Le Preneur pourra apposer à l'intérieur ou à l'extérieur des Locaux toute enseigne, plaque ou store nécessaire à l'exercice de son activité, étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

6.1.3 Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités décrites à l'Article 4 du Bail n'implique de la part du Bailleur, ni à la date du Bail, ni pendant le cours du Bail, aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice desdites activités. En conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives, pour son installation ou l'exercice de ses activités prévues dans le Bail, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres qui seraient réclamées en contrepartie de l'octroi ou du maintien desdites autorisations et afférentes aux activités exercées dans les Locaux.

Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

Le Bailleur fournira en temps voulu au Preneur, pour les activités qu'il aura expressément autorisées à exercer dans les Locaux, toutes attestations ou autorisations nécessaires pour permettre au Preneur de déposer auprès des administrations compétentes les dossiers de demandes d'autorisations.

6.1.4 Usage d'appareils - Stockage - Charges planchers

(a) Usage d'appareils et autres - Stockage

En cas d'utilisation d'appareils dangereux et/ou de stockage de produits dangereux, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toute autorisation nécessaire ou de toute réclamation émanant des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, éclairs, chaleur, parasites, trépidations.

JLP

CG

(b) Charges des planchers et des ascenseurs

Le Preneur sera responsable de tout dommage causé aux Locaux du fait d'une surcharge des planchers et des ascenseurs.

6.2 Entretien - Réparations - Travaux

6.2.1 Entretien - Réparations Locatives

Le Preneur aura la maîtrise des travaux d'entretien et des réparations locatives. A ce titre, il devra maintenir en bon état d'entretien et de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, sous son entière responsabilité, les Locaux et les installations, équipements et aménagements se trouvant dans les Locaux. Le Preneur pourra organiser à ses frais la mise en œuvre de ces entretiens et réparations locatives de façon à limiter la gêne occasionnée dans l'exercice de son activité.

6.2.2 Modifications - Remplacement

Le Preneur pourra effectuer à ses frais, sans avoir à obtenir l'accord préalable du Bailleur, dans les Locaux ou sur les installations, équipements et aménagements se trouvant dans les Locaux, tous les travaux d'aménagement, d'agencement, d'amélioration, de modifications et de remplacement nécessaires à son activité.

6.2.3 Travaux obligatoires

Le Preneur laissera effectuer toutes modifications d'arrivée et de branchement, tous remplacements de compteurs et d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies ou les sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou autres.

Le Preneur réalisera à ses frais dans les Locaux, tous travaux quelle qu'en soit leur importance et leur nature, pouvant être prescrits par la loi ou la réglementation dans le cadre de l'exercice par le Preneur de ses activités prévues par le Bail.

6.2.4 Grosses réparations (article 606 du Code Civil) - Travaux affectant le gros œuvre

Les grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code Civil sont à la charge du Bailleur, qui s'y oblige.

Sous réserve de l'application de l'Article 6.2.1(b), le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux aucun travaux de démolition, percement de murs ou de voûtes et de construction ou travaux qui auraient pour effet d'affecter la solidité et la sécurité du gros œuvre, du clos et le couvert ou de l'étanchéité ou travaux qui nécessiteraient la souscription d'assurance dommage-ouvrage et/ou la délivrance d'autorisation d'urbanisme (déclarations de travaux, permis de démolir, permis de construire etc...), le tout sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Preneur souhaitant procéder aux travaux visés aux alinéas précédents devra remettre au Bailleur un dossier comprenant notamment les plans, un descriptif du projet qu'il envisage de réaliser le calendrier précis des interventions, la liste des intervenants sur le chantier et la référence de leurs assurances, la justification des assurances dommages ouvrages souscrites par le Preneur, et /ou la justification des autorisations d'urbanisme obtenues

L'autorisation accordée par le Bailleur ne saurait engager sa responsabilité. Le Bailleur aura le droit de se faire assister par son Architecte aux frais du Preneur.

A défaut d'accord entre les parties dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, celles-ci s'en remettront à l'avis d'un expert mandataire commun. Les conclusions de l'expert s'imposeront aux parties. Les frais et honoraires correspondant à cette mission seront supportés par le Preneur.

La mission de l'expert sera de déterminer la nécessité des travaux, leur conformité par rapport au Bail et aux législations applicables et la date à laquelle ceux-ci devraient être réalisés ainsi que les conditions, modalités de réalisation et coûts des travaux projetés.

Le Preneur ayant obtenu l'autorisation de réaliser ces travaux devra obtenir tous les permis, autorisations et accords nécessaires en vertu de la réglementation en vigueur, avant de réaliser les travaux projetés. Il devra souscrire toutes les assurances nécessaires.

6.3 Visites des Locaux

Sous réserve d'avoir reçu un préavis 48 heures à l'avance et sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer, chaque jour ouvré de dix heures à dix-sept heures, dans les Locaux, le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux, des équipements et installations se trouvant dans les Locaux.

Dès qu'un congé aura été signifié par l'une ou l'autre des parties, ou en cas de mise en vente des Locaux, le Preneur devra laisser visiter les Locaux à toutes les personnes accompagnées par un représentant du Bailleur, chaque jour ouvré de neuf heures à dix-huit heures et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

6.4 Environnement

Le Bailleur déclare que les Locaux et le cas échéant l'immeuble dans lequel les Locaux sont situés sont en règle, à la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, avec toutes les dispositions relatives à la protection de l'environnement.

Le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux dans l'hypothèse où il réaliserait des travaux dans les Locaux.

6.5 Assurances

6.5.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur assurera pour son compte et pour le compte du Preneur auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

les dommages matériels atteignant les Locaux en valeur de reconstruction à neuf, y compris tout immeuble par destination ou accession et tout agencement, équipement et installation autre que ceux appartenant au Preneur, résultant des événements suivants, sans que la présente liste n'ait un caractère limitatif :

- incendie et foudre ;
- toute explosion ;
- dégâts des eaux, fuites des sprinklers ;
- dommages électriques ;

- chute d'aéronefs et objets aériens ;
- choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- catastrophes naturelles ;
- ouragans, cyclones, tornades, tempêtes et la grêle sur les toitures ;
- fumée ;
- émeutes et mouvements populaires ;
- vandalisme et actes de malveillance ;
- bris de glaces ;
- attentats.

L'assurance s'étendra aux garanties annexes dont, notamment, la perte de loyers pour une durée de 2 ans et les honoraires d'experts, en cas de sinistre.

Le Bailleur renonce à tout recours et s'engage à obtenir une renonciation à tout recours par ses assureurs contre le Preneur et les assureurs de ce dernier en cas de dommages causés aux Locaux occasionnés notamment par les événements susvisés. De son côté, le Preneur et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours contre le Bailleur et les assureurs de ce dernier pour les dommages occasionnés notamment par les événements susvisés.

Mention devra être faite dans la ou les polices d'assurance du Bailleur et du Preneur des renonciations aux recours réciproques qui précèdent.

Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait des Locaux et des installations et équipements.

Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Le remboursement des primes d'assurance se fera dans les conditions prévues à l'Article 5.5 du Bail, celles-ci étant considérées comme des Charges du Preneur.

Le Bailleur remettra au Preneur une copie de sa ou ses polices d'assurance et de tous avenants ainsi que la justification du paiement de la ou les primes.

6.5.2 Assurances du Preneur

Le Preneur s'oblige à assurer, pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

(a) Les dommages matériels atteignant les embellissements (aménagements et agencements) réalisés par le Preneur pendant la durée du Bail et tous les objets, matériels ou autres meubles appartenant au Preneur garnissant les Locaux résultant des événements énumérés à l'Article 6.5.1(a) du Bail. L'assurance devra s'étendre aux garanties annexes.

(b) Sa responsabilité civile qu'il peut encourir tant en sa qualité de locataire occupant qu'en vertu des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur s'oblige à :

(a) Ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre des clauses de sa ou ses polices d'assurance pouvant entraîner la résiliation de celle-ci ou celles-ci ;

(b) Acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurance ;

(c) Justifier à première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production de la ou des polices d'assurance et des quittances des primes y afférentes ;

(d) De notifier au Bailleur tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurance du Bailleur ;

(e) Notifier au Bailleur la survenance de tout sinistre, dès qu'il en aura connaissance, et de toute réparation dont il assure la maîtrise qui deviendrait nécessaire au cours du Bail, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette notification, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance du Bailleur.

Mention devra être faite dans la ou les polices d'assurance du Preneur que la résiliation de celle-ci ou celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification faite au Bailleur par l'assureur du Preneur.

Le Preneur fera le nécessaire afin que ses assureurs se mettent en rapport avec les assureurs du Bailleur de manière à éviter toutes contradictions et incompatibilités entre les assurances du Preneur et celles du Bailleur.

6.6 Cession - Sous-location - Location gérance

6.6.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail sans obtenir l'accord préalable du Bailleur sauf en cas de cession à l'acquéreur de son fonds de commerce. En cas de cession du droit au Bail (sous quelque forme que ce soit), le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer, Charges du Preneur, et l'exécution des clauses et conditions du Bail pour la durée du Bail restant à courir.

Afin de pouvoir conférer au Bailleur un titre exécutoire, toute cession, pour être valable, devra être constatée par acte notarié, aux frais et droits du Preneur. Le Bailleur devra être appelé à l'acte au moins quinze jours avant la cession, la notification, pour être valable, devant contenir un projet d'acte. Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au Bailleur sans frais pour lui.

6.6.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux sans obtenir l'accord préalable du Bailleur.

Par exception, le Preneur, est d'ores et déjà autorisé à sous-louer tout ou partie des Locaux à une ou plusieurs sociétés qu'il contrôle, au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce.

Conformément à l'article L.145-31 du Code de Commerce, le Preneur doit notifier au Bailleur son intention de sous-louer par lettre recommandée avec accusé de réception et inviter le Bailleur à concourir à l'acte de sous-location. La notification devra contenir un projet d'acte de sous location.

Le Bailleur doit faire connaître au Preneur s'il entend concourir à l'acte dans les 15 jours de la réception de l'avis.

JLP

CG

Le Preneur s'engage à envoyer au Bailleur une copie de tout contrat de sous-location conclu relativement aux Locaux.

Le Preneur sera seul responsable du respect par le sous-locataire de l'ensemble des clauses du présent Bail et de ses avenants éventuels.

Aucune sous-location ne pourra être contractée pour une durée supérieure à la durée du présent Bail ; de plus, les Locaux formant un tout indivisible dans la volonté des parties, en cas de résiliation du présent Bail, tout contrat de sous-location sera également automatiquement et de plein droit résilié ; le sous-locataire ne pouvant prétendre en aucun cas à une prolongation sous aucune forme que ce soit de son contrat de sous-location. Les Locaux formant un tout indivisible comme il a été indiqué ci-dessus, le sous-locataire ne pourra prétendre à aucun droit au renouvellement ni à la propriété commerciale.

En cas de sous-location, le Preneur devra acquitter régulièrement l'intégralité du loyer, des Charges du Preneur et accessoires tels que prévus au titre du présent Bail. Le Preneur étant seul responsable du paiement de l'intégralité des sommes dues au titre du présent Bail.

Le Preneur devra joindre en annexe à tout contrat de sous-location, le présent Bail, ses annexes et les documents contractuels s'y rapportant, afin que le sous-locataire puisse être informé de l'ensemble des obligations qu'il aura à respecter.

L'intégralité de cette clause devra être reproduite dans tout contrat de sous-location.

6.6.3 Location-gérance

Le Preneur ne pourra donner en location-gérance son fonds de commerce sans l'accord préalable et écrit du Bailleur sauf en cas de location gérance à une société contrôlée par le Preneur au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce.

6.7 Destruction totale ou partielle - Expropriation pour cause d'utilité publique

6.7.1 Destruction totale

En cas de destruction totale de l'Immeuble ou des Locaux, le Bail sera résilié de plein droit sans que le Bailleur ou le Preneur puisse prétendre à une indemnité.

6.7.2 Destruction partielle

En cas de destruction partielle des Locaux les rendant impropres à l'usage auquel ils sont destinés, le Bail, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, ne sera pas résilié et continuera à produire tous ses effets à condition que les dommages consécutifs au sinistre partiel n'entravent pas de manière significative l'activité du Preneur.

Sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre des Locaux en état dans les meilleurs délais et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur. Dans le cas où cette indemnité serait insuffisante, le Bailleur devra supporter les coûts supplémentaires pour parvenir à l'achèvement des travaux à condition que le sinistre ne soit pas imputable au Preneur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, sous déduction des sommes versées par l'assurance au titre de la perte de loyers et au prorata des surfaces non-détruites.

ARTICLE 7 FIN DU BAIL

7.1 Restitution des Locaux

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier du paiement de tous les termes de loyer et de Charges du Preneur.

Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

Le Preneur devra, à la date de remise des clés, accomplir toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Locaux de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra également rendre les Locaux en bon état de réparations locatives, sous réserve de l'usure normale.

En conséquence, à la Fin du Bail, il sera procédé, contradictoirement, à un état des lieux de Fin du Bail avant la restitution des locaux.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations d'entretien ou locatives à effectuer, incombant au Preneur.

Le Preneur devra les effectuer ou les faire effectuer par ses propres entreprises, avant la fin du Bail.

Le Bailleur aura la faculté, dans tous les cas, de demander au Preneur une indemnité journalière égale à un jour du dernier loyer en cours, Charges du Preneur en sus, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du Bail.

Aucune indemnité ne sera due à partir du moment où un nouveau preneur prendra possession des Locaux.

En ce qui concerne les aménagements, installations, améliorations, embellissements et constructions quelconques même non fixés à demeure, y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, réalisées par le Preneur en cours de Bail et non autorisés par le Bailleur, le Bailleur pourra à son choix, soit exiger du Preneur la remise des lieux en leur état initial, soit les conserver, sans être redevable d'une indemnité quelconque vis-à-vis du Preneur.

Tous les aménagements, installations, améliorations, embellissements et constructions quelconques même non fixés à demeure, y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, réalisés par le Preneur en cours de Bail et autorisés par le Bailleur, deviendront la propriété du Bailleur à l'expiration du Bail sans être redevable d'une indemnité quelconque vis-à-vis du Preneur et sans pouvoir exiger du Preneur la remise en état des Locaux en leur état initial.

7.2 Arrêté des comptes

En Fin du Bail, le Bailleur établira et notifiera au Preneur un arrêté des comptes de Fin du Bail, qui comprendra les Charges du Preneur et toutes les sommes pouvant être dues par le Preneur, dans un délai d'un mois.

Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur toutes pièces justificatives pendant un délai d'un mois à compter de la réception de ladite notification par le Preneur. Le Preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception de ladite notification, pour contester ou émettre des réserves sur l'arrêté des comptes de Fin du Bail. Passé le délai d'un mois susvisé, ledit arrêté des comptes deviendra définitif.

Le Preneur devra payer le montant figurant sur l'arrêté des comptes au Bailleur dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande du Bailleur à cet effet.

Le Bailleur devra restituer au Preneur le trop-perçu dans un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre d'accord du Preneur sur l'arrêté des comptes de Fin du Bail.

ARTICLE 8 CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut du remboursement des Charges du Preneur ou du paiement de toutes autres sommes dues par le Preneur en vertu du Bail, un mois après simple commandement de payer resté sans effet, ou en cas d'inexécution ou d'infraction présentant un caractère sérieux, par le Preneur, de l'une des clauses, charges et conditions du Bail, un mois après une simple sommation demeurée infructueuse d'avoir à respecter la clause, charge ou condition, le Bailleur pourra unilatéralement résilier le présent Bail sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice.

Le commandement ou la sommation devra contenir une déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire.

ARTICLE 9 RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL INITIAL

Le Contrat de Bail Initial est résilié à compter de la date des présentes.

ARTICLE 10 MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout indivisible. Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Ce contrat exprime l'intégralité de l'accord des parties relative au Bail.

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un écrit signé par les deux parties.

ARTICLE 11 FRAIS - ENREGISTREMENT

11.1 Frais

Tous les droits de timbre et d'enregistrement et autres formalités légales ou fiscales du présent Bail seront à la charge du Preneur. En cas d'avenant, de modificatif ou de renouvellement du Bail, chacune des parties paiera les frais, honoraires et débours de ses propres conseils, avocats ou autres et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le terme conseils employé dans la présente clause comprend, sans que la présente liste soit limitative : conseils juridiques ou fiscaux, avocats, architectes, notaire, bureau d'études, bureaux de contrôle.

11.2 Formalité de l'Enregistrement

Les parties donnent tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire du Bail à l'effet d'accomplir auprès de la Recette des Impôts compétente la formalité de l'Enregistrement. Les frais et droits liées à l'enregistrement du Bail seront partagés entre les parties.

ARTICLE 12 NOTIFICATION - ELECTION DE DOMICILE - DELAIS

12.1 Notification

Toute notification prévue aux termes du Bail devra, pour être valable, être faite au domicile ci-après élu soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier.

La première présentation d'une lettre recommandée vaudra réception de celle-ci.

12.2 Election de domicile

Les parties élisent domicile à l'effet des présentes, de leurs suites et conséquences respectivement :

- pour le Bailleur en son siège social,
- pour le Preneur dans les Locaux.

Pour être opposable, tout changement de domicile devra être notifié à l'autre partie selon les formes prévues à l'Article 11.1 du Bail.

12.3 Délais

Tous les délais stipulés dans ce Bail s'entendent, sauf stipulation contraire, en termes de jours ouvrés et de mois calendriers.

En cas de notification, ils ne comprennent pas le jour de la réception.

ARTICLE 13 PRISE D'EFFET

Le Bail commencera à courir à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail qui sera considérée comme étant la date de prise d'effet du Bail.

ARTICLE 14 DROIT APPLICABLE

Le présent Bail est soumis au droit français.

ARTICLE 15 TRIBUNAUX COMPETENTS

Tous litiges nés du présent Bail seront portés devant les tribunaux compétents du Puy-en-Velay 43000

Fait à **St Didier-en-Velay**, le **1er décembre 2015**, en **2** exemplaires.

Le Bailleur :

IMMOTEX

Représentée par Mr Jean-Louis Peyrache

SCI IMMOTEX
ZA ROBERT
43140 SAINT DIDIER-EN-VELAY
Société Civile Immobilière au capital de 1000 €
SIREN 492 987 532 00016
RCS LE PUY-EN-VELAY

Le Preneur :

ATELIERS PEYRACHE

Représentée par Madame Corinne Gaudic