

BAIL COMMERCIAL

SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société « CANNAU », société civile immobilière au capital 42.570,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 850.207.085, ayant son siège social à LATTES (Hérault), domaine de la Pradelaine; Chemin de la Pradelaine, prise en la personne de **Madame Géraldine PAILLAT**, son représentant légal domicilié es-qualités audit siège, dûment habilité pour ce faire,

Ci-après dénommée "le Bailleur",
D'une part,

ET :

La société « LUAN SIAM », Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 Euros domiciliée n°5 rue du Cannau à Montpellier, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, dûment représentée aux fins des présentes par **Monsieur Christophe BOSSI**, son représentant légal domicilié es-qualités audit siège, dûment habilité pour ce faire,

Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire dans un ensemble immobilier situé à **MONTPELLIER (34000) 5 RUE DU CANNAU**

Sect	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
HP	242	5 RUE DU CANNAU	00	03	36

Lot numéro un (1)

La propriété privative, au sous-sol de l'immeuble, troisième porte à droite, dans le couloir de droite des caves, d'un local à usage de cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°1, Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

La propriété privative, au sous-sol dudit immeuble, porte face dans le couloir de gauche des caves, d'un local à usage de cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°10. Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

La propriété privative, au sous-sol dudit immeuble, porte face dans le petit couloir de gauche des caves, d'un local à usage cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°11. Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

La propriété privative, au sous-sol dudit immeuble, deuxième porte à gauche, dans le petit couloir de gauche des caves, d'un local à usage de cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°12.

Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, première porte à gauche de l'entrée de l'immeuble, d'un local à usage de magasin avec arrière-magasin et cuisine. Il figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°15.

Et les quarante millièmes (40/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro seize (16)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, troisième porte à gauche de l'entrée de l'immeuble, d'un logement comprenant une salle de séjour, une cuisine obscure et d'un débarras à la suite. Il figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°16.

Et les trente-deux millièmes (32/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, deuxième porte à gauche de l'entrée de l'immeuble, d'un local à usage de commerce, comprenant un magasin, un arrière-magasin et cuisine. Il figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°18.

Et les trente-trois millièmes (33/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, porte gauche au pied de l'escalier des étages, d'un local à usage de chambre. Elle figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°21.

Et les vingt-cinq millièmes (25/1000èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite que les lots 1, 15, 16, 18 et 21 ne forment qu'un seul local à destination commerciale.

La superficie cumulée de la partie privative des **BIENS OBJET DES PRESENTES**, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de 116,20 m2 pour les lots **1, 15, 16, 18 et 21**.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'EST POURQUOI LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET QU'IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux commerciaux donnés à bail sont sis dans un ensemble immobilier à **MONTPELLIER (34000) 5 RUE DU CANNAU**

Sect	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
HP	242	5 RUE DU CANNAU	00	03	36

Lot numéro un (1)

La propriété privative, au sous-sol de l'immeuble, troisième porte à droite, dans le couloir de droite des caves, d'un local à usage de cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°1, Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

La propriété privative, au sous-sol dudit immeuble, porte face dans le couloir de gauche des caves, d'un local à usage de cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°10. Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

La propriété privative, au sous-sol dudit immeuble, porte face dans le petit couloir de gauche des caves, d'un local à usage cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°11. Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

La propriété privative, au sous-sol dudit immeuble, deuxième porte à gauche, dans le petit couloir de gauche des caves, d'un local à usage de cave. Il figure sur le plan du sous-sol sous le lot n°12. Et les deux millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, première porte à gauche de l'entrée de l'immeuble, d'un local à usage de magasin avec arrière-magasin et cuisine. Il figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°15. Et les quarante millièmes (40/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro seize (16)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, troisième porte à gauche de l'entrée de l'immeuble, d'un logement comprenant une salle de séjour, une cuisine obscure et d'un débarras à la suite. Il figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°16. Et les trente-deux millièmes (32/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, deuxième porte à gauche de l'entrée de l'immeuble, d'un local à usage de commerce, comprenant un magasin, un arrière-magasin et cuisine. Il figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°18.

Et les trente-trois millièmes (33/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

La propriété privative, au rez-de-chaussée dudit immeuble, porte gauche au pied de l'escalier des étages, d'un local à usage de chambre. Elle figure sur le plan du rez-de-chaussée sous le lot n°21.

Et les vingt-cinq millièmes (25/1000èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite que les lots 1, 15, 16, 18 et 21 ne forment qu'un seul local à destination commerciale.

La surface utile des locaux est de **168,10 m²** ; La superficie cumulée de la partie privative des BIENS, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de **116,20 m²** pour les lots 1, 15, 16, 18 et 21.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir déjà visités et pour les estimer conformes l'usage qu'il entend en faire.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter **1^{er} décembre 2020, pour se terminer le 30 novembre 2029.**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement conformément aux dispositions aux dispositions des articles L. 145-8 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions aux dispositions des articles L. 145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration du bail s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans ce cas, le Bailleur devra donner congé au Preneur, par acte extrajudiciaire uniquement, au moins six mois avant l'expiration du bail en cours.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le local, objet du présent bail sera utilisé par le Preneur pour l'exercice des activités suivantes :

« **SOIN DE BEAUTÉ, ENTRETIEN CORPOREL** » sous réserve que les activités exercées ne soient pas contraires aux dispositions du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier et de l'état descriptif de division et à l'exclusion de toute autre activité.

Le preneur reconnaît qu'un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif lui a avant les présentes, été communiqué par le Bailleur. Il déclare en avoir pris connaissance par la lecture qu'il en faite préalablement aux présentes et déclare faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur de l'exploitation des activités ci-dessus énoncées.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

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

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

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail, ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et dont il reconnaît avoir reçu du bailleur un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, sous celles particulières suivantes que le « preneur » s'oblige à bien fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, à savoir:

1. ETAT DES LIEUX

Le preneur déclare avoir visité préalablement aux présentes avec le concours de professionnels, les locaux objets des présentes et les prendre en l'état lors de son entrée en jouissance et ce conformément à l'état des lieux annexé aux présentes sans pouvoir exiger du bailleur aucune réfection, aucune réparation, aucune remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques et sur quelque fondement que ce soit même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou par les vices cachés.

Un état des lieux est dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties avec le concours d'un huissier de justice, au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

2. ENTRETIEN - REPARATION

Le Preneur sera tenu d'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatifs et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, pour les rendre en fin de jouissance en bon état des dites réparations et notamment:

- Faire effectuer les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation;

- Faire exécuter chaque année un rapport de conformité sur toutes les installations électriques et extincteur privatif. Il donnera une copie annuelle de l'intervention au bailleur.

- Il pourvoira à sa charge, pour quelque cause que ce soit et sans recours contre le bailleur mais dans les limites définies par l'article R 145-35 du code de commerce, au remplacement des installations et appareils par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative,

- Il aura à sa charge tous les travaux intérieurs et extérieurs qui seraient prescrits par l'autorité administrative, dans le cadre d'une mise aux normes inhérente à son activité.

- Le Preneur sera tenu à toutes les réparations locatives et d'entretien même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas

fortuit ou de force majeure mais dans les limites définies par l'article R 145-35 du code de commerce.

Le Bailleur sera tenu aux grosses réparations définies par l'article 606 du code civil qui resteront à sa charge

-Tous les travaux relatifs à l'hygiène, à la sécurité, l'électricité, la plomberie, les Etablissements Recevant du Public, l'accessibilité des lieux loués seront entièrement supportés par le Preneur.

3. GARNISSEMENT

Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

4. TRANSFORMATION

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après agrément du projet par le Bailleur et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte diplômé d'Etat dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

Le Preneur demeurera garant vis à vis du Bailleur de toutes actions en dommages et intérêts que ces transformations et réparations pourrait provoquer de la part des voisins

5- MISE AU NORMES

Le preneur aura à sa charge tous travaux exigés par l'Administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes tant nationales que communautaires en matière de sécurité, d'hygiène, d'électricité, de plomberie et d'accessibilité, liées à l'activité qu'il se propose d'exercer.

Le BAILLEUR précise qu'il ne peut donner et ne donnera aucune garantie et ne fera aucune diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des locaux à l'égard des dispositions administratives afférentes à l'activité qu'entend exercer le Preneur.

A ce titre le Preneur déclare qu'il fait son affaire personnelle des conditions réglementaires éventuellement à respecter et des autorisations administratives à recevoir, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Les autorisations obtenues, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail, mais aussi le paiement de dommages et intérêts équivalents au préjudice subi par le Bailleur.

6-CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle d'un architecte diplômé d'Etat comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du Preneur.

7-AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installation non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

8. TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur souffrira l'exécution par le Bailleur de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux nécessaires et urgents et que le Bailleur ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont-ils dépendent.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

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

9. JOUISSANCE DES LIEUX

Le Preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il devra, supporter les travaux exécutés sur la voie publique, sauf à faire valoir son recours contre la ville.

Le bail est également fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte d'ores et déjà, expressément :

10 - Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Économique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de Preneur et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur

Il supportera notamment directement :

- Tous impôts taxes et redevances de toute nature afférente à l'activité qu'il entend exercer,
- Les charges personnelles liées à son activité et notamment les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et autres réseaux, suivant les indications des compteurs divisionnaires ainsi que la location desdits compteurs,
- Les taxes, redevances et droits liés à l'occupation du domaine public tel que les terrasses ...
- Toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les Preneurs sont ordinairement tenus,

Il remboursera en outre au Bailleur dans la limite des dispositions de l'article R145 -35 du code de commerce

- Les taxes et impositions liées aux locaux eux-mêmes, et en particulier la quote-part de l'impôt foncier y afférent.
- Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale, de balayage et d'assainissement, d'écoulement à l'égout.
- Tous impôts ou taxes présents ou à venir afférents à une prestation ou un service dont profite le Preneur,
- au prorata de la surface occupée en mètres carrés par le Preneur par rapport à la surface totale en mètres carrés des locaux appartenant au Bailleur, l'intégralité des charges de copropriété, les frais afférents aux prestations et fournitures collectives telles que les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des équipements communs et des espaces verts, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau, de téléphone des parties communes, les salaires, charges sociales et frais de déplacement du personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes

Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur est annexé aux présentes.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le Bailleur devra informer le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le bailleur devra communiquer au Preneur :

1. Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
2. Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec l'indication de leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le bail devra préciser la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition devra être fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances imputé au locataire devra correspondre strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués. En cours de bail, le bailleur sera tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

11 - De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites. Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

12 - De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

13 - De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

14 - De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

15 - De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

16 - De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, la réglementation relative à l'équipement commercial ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le règlement de copropriété et par le cahier des prescriptions et charges particulières de Zone, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

17 - Etalages extérieurs. Eventaires - Enseignes

Le Preneur pourra faire toute installation, sous réserve d'avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires et en se conformant aux dispositions prévues par le règlement de copropriété et l'autorisation du bailleur.

Il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

L'autorisation par le Bailleur ne pourra, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

18 - Chacune des parties reconnaît que le Rédacteur des présentes l'a pleinement informé des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le Bailleur produit un rapport qui conclut à l'absence d'amiante.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance dudit rapport et s'en satisfaire. Il est ici précisé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors qu'il est révélé la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède:

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en méroscopie électronique à transmission;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

Le Preneur déclare avoir été informé par le Rédacteur des présentes de la réglementation en vigueur en la matière et décharge purement, simplement et définitivement le Rédacteur des présentes de toute responsabilité sur ce point.

19 - Concernant la lutte contre les termites :

Le rédacteur de l'acte informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

Le Bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Aucun rapport de constat de l'état parasitaire faisant apparaître l'absence de termites et portant sur le local n'a été présenté.

Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur de l'acte.

20 - Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le preneur n'entend pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur dudit diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle ;

Par suite il dispense expressément le Bailleur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires tant à l'effet d'estimer la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que des travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

21 - Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

22 - Chacune des parties reconnaît que le Rédacteur des présentes l'a pleinement informé des dispositions des dispositions de l'article 123 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 et des décrets pris en son application et de l'arrêté préfectoral n°2002-01-2486 en date du 27 mai 2002, concernant les immeubles affectés en tout ou partie à usage d'habitation.

Le bien objet des présentes ayant été construits avant le 1^{er} janvier 1949, ainsi déclaré par le Bailleur, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-5 du code de la santé publiques et des articles suivants.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

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

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus visées une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION - CESSION

8-1. SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE

Le Preneur ne pourra sous-louer même à titre précaire ou non, onéreux ou gratuit, les locaux, objet des présentes, sauf autorisation expresse du Bailleur.

La location-gérance est interdite, sauf autorisation expresse du Bailleur.

8-2. CESSION – DROIT DE PREFERENCE

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail à titre isolé. Il ne pourra toutefois céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce que dans la mesure où il pourra se prévaloir des dispositions du décret du 30 Septembre 1953, codifiées au Chapitre V du Titre IV du Livre Premier du Code de Commerce. Il devra même dans ce cas, avoir obtenu l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail et ce pendant une période de trois ans à compter de la date de cession.

Il est précisé que toute cession du bail ou du fonds de commerce à une personne morale ou tout changement dans les associés de la personne morale preneuse, sera conditionné à un engagement de caution solidaire des associés de ladite société cessionnaire ou preneuse et ce vis-à-vis du bailleur pour la durée du bail et pour une somme représentant deux années de loyers en principal majoré des charges.

Aucune cession ne pourra intervenir s'il reste dû quelque somme que ce soit au Bailleur : pas de porte, loyers, charges, ou autre.

En toute hypothèse, **le Cessionnaire sera garant et répondant solidaire du Cédant** pour le paiement des sommes dues au Bailleur et l'exécution des conditions du bail et ce sur une période de trois ans antérieurement à la date de cession.

Toute cession quelle qu'elle soit, en ce y compris toute cession de parts sociales ou d'actions, devra être régularisée par acte établi par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à intervenir. Cette intervention pourra prendre la forme d'un avenant d'agrément de cession signé par le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du Bailleur ou la justification de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au Bailleur et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, ou remis au siège social du Bailleur contre reçu dans un délai d'un mois.

8-2-1. Information Du Bailleur

Tout projet de cession du fonds de commerce, du bail commercial ainsi que tout changement d'état ou de la répartition du capital social de la personne du Preneur devra être préalablement notifié au Bailleur par le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification devant permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence dans les conditions ci-dessous décrites.

Le projet d'acte complet devra indiquer, à peine de nullité de la notification,

- Le nom et l'adresse de l'acquéreur
- Le prix et les modalités de paiement
- L'énumération des contrats conclus inclus dans la cession.
- Le projet d'acte de cession, cette dernière ne pouvant intervenir moins de 60 jours après la date de première présentation de la notification

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues à l'article 8-2-2.

8-2-2. Droit De Préférence

Il est expressément convenu entre les parties que la notification stipulée aux termes de l'article 8-2-1 vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le respect de ce délai est indispensable pour permettre au Bailleur de déterminer son choix. En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au Bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du bail.

Le Bailleur aura la faculté dans les 60 jours de la réception de la notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, de sa décision d'user de celui-ci à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou des ses renouvellements.

8-3. CESSION DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1 du code commerce, le Preneur bénéficiera d'un droit de préférence en cas de cession par le Bailleur du local commercial dans lequel le preneur exploite son fonds de commerce.

ARTICLE 9 – DROIT D'ENTREE

La conclusion du présent bail commercial a lieu moyennant le versement au Bailleur par le Preneur à titre de droit d'entrée de la somme irréductible, fixée dès avant ce jour d'accord entre les parties, qui l'ont discuté librement entre elles, de **NEANT**.

Le droit d'entrée est payé ce jour par virement au Bailleur par le Preneur qui lui en donne valable et définitive quittance.

Il est d'ores et déjà précisé que ladite somme sera acquise au Bailleur sans aucune exception ni réserve, de telle sorte que le Preneur ne pourra jamais revendiquer, ni en totalité, ni en partie, quel que soit le sort du présent acte par la suite, fut-il résilié ou résolu pour quelque motif que ce soit et sans que le Bailleur ne puisse être tenu à aucune restitution ou à une quelconque imputation sur les loyers annuels ci-dessus.

Les parties conviennent que le droit d'entrée ainsi convenu s'analyse comme une indemnité visant à dédommager le Bailleur de la perte de la propriété commerciale et ne peut en aucun cas être assimilé à un supplément de loyer ; à ce titre ce dernier n'est pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

ARTICLE 10 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant le versement d'une somme annuelle de VINGT TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS Hors Taxes (23.400) EUROS hors taxes soit MILLE NEUF CENT CINQUANTE (1.950) EUROS par mois, hors taxes et hors charges payable d'avance le premier de chaque mois par virement sur le compte bancaire du Bailleur ou de son Mandataire et ce jour, **1^{er} janvier 2021**, pour la première fois, **de sorte que le Preneur bénéficie d'une franchise totale de loyer pour le mois de décembre 2020.**

Le loyer et ses accessoires ne sont pas assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 3 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

ARTICLE 11 – REEVALUATION DU LOYER

Les parties conviennent d'appliquer les dispositions des articles L.145-37 et L.145-38 du code de commerce.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) de référence sera le dernier paru à ce jour soit l'indice au deuxième trimestre 2020 (2020T2) : 115,42.
--

L'indice trimestriel contractuellement retenu de l'année précédente sera comparé avec le dernier indice du même trimestre de l'année suivante.

ARTICLE 12 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent par ailleurs, conformément à l'article L.145-39 du code de commerce, expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

Le loyer sera ajusté automatiquement le **1^{er} janvier** de chaque année en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).
L'indice trimestriel contractuellement retenu de l'année précédente sera comparé avec le dernier indice du même trimestre de l'année suivante.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, qui est de droit.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence, en cas de non-application partielle ou totale de l'indexation, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît au Bailleur, qui devra le notifier au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Preneur devra alors libérer immédiatement les locaux et, s'il s'y refuse, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux, statuant en la forme des référés.

ARTICLE 13. FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois et d'ores et déjà, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 14. IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

ARTICLE 15 – PROVISION SUR CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le remboursement des contributions et charges ci-dessus visées (en ce compris la provision pour taxe foncière) par le Preneur sera effectué comme il suit :

- un versement mensuel à titre de provision sur charges en même temps que le loyer d'une somme de **DEUX CENT CINQUANTE (250) EUROS**,

- le solde sera établi annuellement. Le versement du complément éventuel sera effectué par le Preneur dans les dix jours de la présentation du compte, ces pièces justificatives restant à la disposition du preneur pour vérification. Si le solde fait apparaître un reliquat sur le total des acomptes précédemment versés, celui-ci sera imputé sur la provision suivante.

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse ce jour au Bailleur, la somme de **TROIS MILLE NEUF CENTS (3.900) EUROS** correspondant à **DEUX mois de loyer** en principal à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ne produira ainsi qu'il a été expressément convenu entre les parties, pas d'intérêts.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur après le paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque révision du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions.

ARTICLE 17 - CAUTIONNEMENT

Il est précisé que toute cession du bail ou du fonds de commerce à une personne morale ou tout changement dans les associés de la personne morale preneuse, sera conditionné à un engagement de caution solidaire des associés de ladite société cessionnaire ou preneuse et ce vis-à-vis du bailleur pour la durée du bail et pour une somme représentant deux années de loyers en principal majoré des charges.

ARTICLE 18 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultants du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenus au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous leurs héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 19 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation a été approuvé le 13 janvier 2004 et un plan de prévention des risques naturel feux de forêts a été approuvé le 30 janvier 2008.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le bailleur et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

Ledit bien n'est pas situé dans une zone de prévention des risques inondation et feux de forêts.

PRISE DE CONNAISSANCE PREALABLE DES PLANS DE PREVENTION POUVANT EXISTER

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte du dossier communal.

Le BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS

Les parties reconnaissent avoir été informées, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par elles-mêmes, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations applicables en l'espèce

Ces risques relatifs aux crues du Lez, de la Lironde, du Verdanson, de la Mosson, du Rieucoulon et du Lantissargues sont définis par un arrêté pris par la préfecture du département, notifié aux Mairies des communes visées.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir, les droits de construire attachés à l'immeuble concerné.

Le bénéficiaire des présentes prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement du droit d'entrée dans son intégralité, d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE (150,00) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 15%.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de droit d'entrée, demeurera acquise à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, de l'indemnité d'occupation et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur y compris en cas de relance pour retard de paiement du loyer et des charges ou suite à la suppression du virement automatique du loyer et des charges.

ARTICLE 21 - INTERVENTION D'INTERMEDIAIRE

Les parties reconnaissent expressément avoir été mis en relation par la société DISTRIMMO, connue sous l'enseigne EMBLACEMENT N°1, immatriculée au RCS sous le numéro 485202808 et titulaire de la carte professionnelle n°CPI 3402 2016 000 009 282 valable jusqu'au 23 juin 2022, intermédiaire par lequel la présente convention a été réalisée, moyennant règlement de la somme de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 euros) hors taxes, TVA en sus au taux légal en vigueur au jour des présentes, soit la somme de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9.600,00 euros) TOUTES TAXES COMPRISES à titre d'honoraires forfaitaires et irrédutibles.

Ladite somme est payée ce jour par le PRENEUR à la SASU DISTRIMMO – ENSEIGNE EMBLACEMENT N°1 qui lui en donne valable et définitive quittance sous réserve d'encaissement.

ARTICLE 22 - DISPOSITIONS DIVERSES

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

ARTICLE 23 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent bail.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur en son siège social
- le Bailleur en son siège social
- la Caution en son domicile.

ARTICLE 25 – FRAIS - ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Signé avec un certificat électronique qualifié conforme au Règlement européen 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). »

Pour Le Bailleur, **La société « CANNAU »**
Madame Géraldine PAILLAT
Lu et approuvé

Fait le 30/11/2020

Géraldine PAILLAT

Signé par Géraldine PAILLAT

✓ Signé et certifié par yousign 

Pour Le Preneur, **La société « LUAN SIAM »**
Monsieur Christophe BOSSI
Lu et approuvé

Fait le 30/11/2020

Christophe BOSSI

Signé par Christophe BOSSI

✓ Signé et certifié par yousign 

Annexe :

1. Inventaire et imputation des charges, impôts, taxes et redevances
2. Autorisation de travaux Preneur
3. Rapport mesurage loi Carrez
4. Attestation de propriété
5. Taxe Foncière
6. Règlement de copropriété
7. Appel de Fonds – Copropriété
8. RIB – SCI CANNAU
9. Plan du local
10. CNI M. Christophe BOSSI
11. Diagnostic Amiante
12. Diagnostic de Performance Énergétique
13. État des risques et Pollutions
14. Diagnostics Termites