

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES

La **SAS CHASSIMMO**, Société par Actions Simplifiée, au capital de 998 300 euros, dont le siège social est fixé à CHARTRES (28 000) au 28 B Rue du Docteur Maunoury, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 752 493 098,

Représentée par son Directeur Général Monsieur Ludovic POUZOL, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

La **SAS CHASSIMMO**, ci-après, désignée sous le vocable « LE BAILLEUR »,

D'une part,

*Et,*

**SAS DELY**, au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est Avenue du Commando Vigan Braquet – 30 200 BAGNOLS-SUR-CEZE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 900 151 408,

Représentée par Monsieur Jean Baptiste ZANOT-GRIMAUD, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Etant précisé que la **SAS DELY** et Monsieur ZANOT-GRIMAUD contractent le présent bail commercial pour le compte de la société en création MAELOU qui devra être immatriculée auprès du RCS au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2023, date fixée pour l'entrée en jouissance dans les locaux. Le BAILLEUR accepte d'ors et déjà la substitution intégrale de la SAS DELY dans le cadre du présent bail par la société en création MAELOU à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023.

La **SAS DELY**, puis à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023, la société MAELOU seront dénommées aux présentes sous le vocable « LE PRENEUR »,

D'autre part,

Le « BAILLEUR » et le « PRENEUR » formant ensemble les « PARTIES »

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR disposant d'un local commercial libre dans l'immeuble décrit ci-dessous, le PRENEUR, après l'avoir visité et pris connaissance des modalités de location, a marqué son intérêt pour prendre à bail ce local afin d'y développer un projet de création d'une activité nouvelle. Le BAILLEUR ayant laissé le PRENEUR finaliser son projet, les PARTIES se sont ensuite rapprochées pour établir le présent bail commercial.

7326

### ARTICLE 1 – BAIL COMMERCIAL :

Le bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants et des articles R 145-1 suivants du Code de Commerce, au preneur, qui accepte, les locaux ci-dessous désignés.

### ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX :

Le bail porte sur le local commercial situé dans un ensemble immobilier en copropriété tel que décrit comme suit :

- *A Istres (13 800), ZAC Les Cognets, chemin des amandiers, dans l'ensemble immobilier comprenant 3 locaux commerciaux, situés sur la parcelle AW0263, le local commercial, ex-chaussée, situé au nord de la parcelle, d'une superficie d'environ 440 m2 de surface de vente et 40 m2 de réserve.*
- *Le local commercial dispose d'une entrée en facade pour le public donnant sur la surface de vente, d'un WC cloisonné et d'une pièce comprenant le tableau électrique, d'une entrée par l'arrière et d'une ouverture pour les livraisons par camion fermée par un rideau métallique donnant sur la réserve. Le local a l'usage en commun avec les 2 autres locaux commerciaux de la trentaine de place de parking en copropriété situées devant l'immeuble.*

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le "Preneur" déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause. Par ailleurs, après avoir eu accès à tous les documents nécessaires relatifs aux lieux, le Preneur estime ces derniers conformes à l'usage qu'il entend en faire.

### ARTICLE 3 – DUREE :

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives prenant effet à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023 pour se terminer le 30 avril 2032 étant précisé que le Preneur et le Bailleur conviennent de signer au plus tard avant le 30 avril 2023, le document ci-joint intitulé « Entrée en jouissance dans les locaux » qui seul autorisera le Preneur à disposer des locaux selon les modalités décrites ci-après et qui réitérera la totalité des engagements pris par les deux Parties au titre du présent bail.

A défaut de signature par le Bailleur et le Preneur du document « Entrée en Jouissance dans les locaux » avant le 30 avril 2023, les deux parties conviennent que le présent bail sera caduc. Les Parties seront alors déliées de tout engagement l'une envers l'autre. Le Preneur ne pourra occuper sous quelque forme que ce soit les locaux, il ne pourra notamment pas y être domicilié et le Bailleur retrouvera sa pleine liberté de louer à un autre preneur l'immeuble décrit à l'article 2, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà.

Conformément aux dispositions de l'article 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 et le Bailleur dans les cas prévus par la loi.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

#### **ARTICLE 4 – DESTINATION :**

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur pour les activités suivantes :

*Vente de vêtements et accessoires*

Le PRENEUR devra faire son affaire de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires, préalablement à l'ouverture de son activité vis-à-vis de l'ensemble des réglementations qui lui seraient applicables (municipales, agglomération, copropriété, zac,...). L'ensemble des démarches administratives liées à l'autorisation des activités exercées par le PRENEUR relève de sa seule responsabilité, et notamment l'accessibilité et la sécurité du local, et il ne pourra engager aucune procédure en recours ou responsabilité contre le BAILLEUR en cas de refus ou de non obtention des autorisations relatives à l'exploitation dans les locaux loués des activités qu'il envisage d'exploiter.

L'exploitation de toute autre activité au sein des locaux est soumise à l'agrément écrit préalable du bailleur sous peine de déchéance des droits relatifs au présent bail. En cas de déspecialisation partielle ou totale, les conditions générales du bail seront revues et devront donner lieu à un avenant ou à un nouveau bail.

Le Preneur s'interdit notamment toute activité bruyante ou illicite susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans les immeubles voisins et à garantir le bailleur contre toute réclamation à cet égard. Le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

#### **ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES :**

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur à savoir :

1. **ETAT DES LIEUX :** Le Preneur prendra les locaux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes. Il devra rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif. Si le PRENEUR le souhaite, il sera établi un état des lieux, établi soit entre les parties soit par huissier, lors de son entrée dans les locaux.

*Le local qui est donné en location est en bon état au jour de l'entrée dans les lieux du locataire et notamment le tableau électrique et le rideau métallique de la réserve. Le Preneur a indiqué au Bailleur qu'il entend faire des travaux d'aménagement du local pour les besoins de son activité.*

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à réaliser l'ensemble des travaux d'aménagement que souhaiterait réaliser le PRENEUR et donnera son autorisation à toute demande du Preneur dans le cadre des autorisations de travaux qui seraient à déposer pour les aspects extérieurs du bâtiment. Le PRENEUR restera le seul responsable de l'autorisation et de la réalisation de ces travaux.

2. **ENTRETIEN-REPARATIONS :** Selon la Loi, le Bailleur aura à sa charge les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil (Gros murs, voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières). Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Preneur, notamment les réfections des devantures, vitrine ou glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, revêtement de sol, mises aux normes des réseaux, travaux relatifs aux ERP, accès PMR, alarme, système de sécurité incendie, chauffage et climatisation, sans que cette liste ne soit

limitative. Le Preneur devra par ailleurs maintenir en état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures durant la totalité de son occupation.

Le Preneur devra aviser immédiatement et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

3. TRANSFORMATIONS : 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 avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur", en cas de nécessité d'une demande d'Urbanisme.

4. MISES AUX NORMES : Le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale ou les normes spécifiques à son activité. Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

5. 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 porteurs ou de changement de distribution.

6. 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 de ce dernier, sans indemnité. Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état

7. VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX :

En cours de bail: Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état, avec un délai de prévenance de 72h.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux: Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, avec un délai de prévenance de 72h.

8. TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE : Le Preneur devra supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives..

Si le Preneur, soit du fait de travaux entrepris par le Bailleur, soit pour toute autre raison, se trouvait privé temporairement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu dans ce cas de lui consentir un abattement de loyer durant toute la période d'indisponibilité des locaux. Si du fait de ces travaux (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives et sauf dans ce cas le recours ouvert au Preneur contre l'administration), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc.... Le Bailleur indique qu'il n'y a pas de dossier technique amiante formalisé compte tenu de la date de construction de l'immeuble.

9. DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

10. GARNISSEMENT : Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

11. 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 de l'hygiène et de la salubrité. Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans les parties communes de l'immeuble. Le Preneur devra respecter les charges tolérées par la résistance des planchers et il ne pourra faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur les voies publiques d'accès à l'immeuble.

12. EXPLOITATION. Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le Preneur fera 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.

Le Preneur se conformera strictement aux prescriptions présentes et aux modifications qui pourront être apportées à tout règlement intérieur ou de copropriété de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et dont il reconnaît avoir une parfaite connaissance de manière à ce qu'aucun recours pour manquement aux dites prescriptions ne puisse être exercée comme le bailleur par qui que ce soit.

13. ENSEIGNES Le "Preneur" pourra apposer sur la façade de l'immeuble loué une enseigne en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail. Si le BAILLEUR venait à définir une norme relative aux affichages extérieurs, enseignes, signalétique extérieure pour l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR indique qu'il s'y conformerait. Le Preneur devra soumettre tout projet relatif à la signalétique extérieure à l'agrément préalable du BAILLEUR. Le BAILLEUR ne garantit pas au PRENEUR le maintien de l'usage des enseignes, panneaux, signalétique commerciale dans le temps et le PRENEUR fera son affaire des autorisations à obtenir ainsi que du paiement des taxes sur la publicité

14. IMPOTS – CHARGES :

1°) - Le "Preneur" devra acquitter tous les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont il pourrait être redevable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges locatives, notamment: les taxes municipales afférentes au bien loué (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives...), la taxe foncière relative à l'immeuble en fonction de sa quote part ainsi que la totalité de la quote part des charges de copropriété.

*Etant précisé qu'à ce jour, la seule charge de copropriété est le passage d'une société de nettoyage du parking commun qui devrait être mise en place à l'avenir pour un coût d'environ 1 200 € HT/ an.*

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles notamment consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux, pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

15. RESTITUTION DES LIEUX LOUES – REMISE DES CLEFS : Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après. Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer

16. NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR : Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants, sauf en cas de faute prouvée de ce dernier ou de l'un de ses préposés : a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait. b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure. c) en cas d'accident pouvant survenir

du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués

Par ailleurs, le Bailleur ne pourra pas être tenu pour responsable par le Preneur en cas d'impossibilité d'usage des locaux loués pour des causes qui ne relèvent pas de sa responsabilité propre et directe et notamment en cas de greves, attentats, insurrection ou pandémie. Que l'impossibilité d'usage des locaux soit liée à un empêchement physique ou une interdiction ordonnée par la puissance publique, le Preneur assumera ces risques généraux et restera redevable des loyers dus durant toute la période d'impossibilité d'usage des locaux.

17. AUTRES CLAUSES :

Toutes les tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, quel que soit le mode d'autorisation ne pourront jamais être considérées comme une modification ou une suppression des conditions et usages, décrits ci-dessus, et ne pourront être valablement amendés que par la voie d'un document mentionnant précisément qu'il s'agit d'un avenant au présent bail commercial, signé par les deux parties.

## ARTICLE 6 – ASSURANCE ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation ainsi que ceux liés à toute occupation ou habitation des locaux. 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 avec un plafond de couverture adéquat prenant en compte notamment le fait que le local peut être dans un immeuble en copropriété ;
- 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, l'immeuble et ses dépendances, 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 impérativement une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées après autorisation du Bailleur, 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 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 autres locataires de l'immeuble dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur des incidences en matière d'assurance sur les locaux pouvant résulter de toute modification de son activité. Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement.

Le Preneur justifiera du paiement de ces primes à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés qui devront être en rapport avec la valeur vénale des biens et immeubles assurés.

Le Preneur devra déclarer, dans les quinze jours, au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

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.

Le Preneur devra également souscrire pour le compte du Bailleur une assurance couvrant les risques du Bailleur ou à défaut rembourser au Bailleur les charges afférentes aux polices garantissant les biens immobiliers loués. Le Preneur devra 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.

## ARTICLE 7 – SOUS LOCATION – CESSION DE BAIL :

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

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir du bail.

En cas de cession, le Preneur devra avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé, par courrier recommandé, trente jours avant la régularisation de la cession du fonds de commerce tant du projet du Preneur que des noms et références du cessionnaire et du prix fixé la cession. Le Bailleur bénéficiera pour toute cession du fonds de commerce ou de tout transfert du droit au bail, d'un droit de préemption qui lui permettra de procéder à l'acquisition du fonds de commerce ou du droit au bail au prix fixé au projet de cession. Toute cession effectuée sans l'autorisation préalable du bailleur ou sans la renonciation express à son droit de préemption sera réputée nulle.

## ARTICLE 8 – LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de *CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55 000,00 EUR)* hors taxes, que le "Preneur" s'oblige à payer par virement au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze mensualités égales de *QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (4 583,33 EUR)* hors taxe chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative du local et s'entend hors droits, taxes et charges étant précisé que le bailleur est assujéti à la TVA, les loyers seront majorés du montant de la TVA au taux en vigueur.

Ce loyer est stipulé payable mensuellement et d'avance, au plus tard, le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

*Afin de permettre au preneur de s'installer et d'assumer les travaux et aléas liés à une nouvelle installation, il a été convenu que ce loyer mentionné ci-dessus sera réduit comme suit :*

- *Franchise de loyer de 3 mois : A compter du 1<sup>er</sup> mai 2023 jusqu'au 31 juillet 2023, le Preneur bénéficiera d'une franchise totale de loyer. Le Premier loyer sera donc à payer le 1<sup>er</sup> août 2023 pour un montant de 3 750 euros HT.*

- *Progressivité du loyer :*

*Première année d'exploitation : 45 000 euros annuels soit paiement de 3 750 euros HT par mois du 1<sup>er</sup> août 2023 au 30 avril 2024 en tenant compte de la franchise de loyer*

*Deuxième année d'exploitation : 50 000 euros annuels soit 4 166,66 euros HT par mois du 1<sup>er</sup> mai 2024 au 30 avril 2025*

*Troisième année d'exploitation : 55 000 euros annuels soit 4 583,33 euros HT par mois du 1<sup>er</sup> mai 2025 au 30 avril 2026.*

## **ARTICLE 9 – MAJORATION ET INTERETS DE RETARD :**

Le PRENEUR accepte le principe que tout retard de paiement, quelqu'en soit la cause, portant sur le loyer en principal ou sur les charges conduise LE BAILLEUR à facturer une majoration forfaitaire de 10 % des sommes restant impayées au-delà de quinze jours après qu'une relance par courrier recommandé ait été faite. Cette majoration a un caractère indemnitaire et compense les frais de relance et préjudice subi par le BAILLEUR. Elle est indépendante des sommes pouvant être par ailleurs perçues au titre du taux d'intérêt au taux légal prorata temporis et dans le cadre de la mise en œuvre de la clause résolutoire du bail mentionnée ci-dessous.

## **ARTICLE 10 – REVISION ET INDEXATION DU LOYER :**

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce. Les parties convenant que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer l'augmentation du loyer sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par "Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de réviser le montant du loyer, chaque année à la date anniversaire du bail, en cas d'augmentation de l'indice ILC. A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date du 1<sup>er</sup> mai. Le nouveau montant applicable aux termes de chaque année à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer auquel est consenti le bail tel que fixé à l'article 8 ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant est la valeur de l'indice ILC au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, soit 126,13
- 3°) L'indice au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant la date de la variation du loyer.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

## **ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE :**

Le PRENEUR versera au BAILLEUR au jour de son entrée dans les locaux un dépôt de garantie égal à 2 mois de loyers HT soit 7 500 Euros HT (SEPT MILLE CINQ CENT EUROS).

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du

bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

**ARTICLE 12 – DROIT D'ENTREE ET HONORAIRES DE PRESENTATION :**

Les parties précisent que la conclusion du présent bail commercial n'a pas donné lieu au versement d'une indemnité au titre du droit d'entrée au profit du BAILLEUR.

Les honoraires des agents commerciaux, conseils et avocats ayant participé à la mise en relation entre le BAILLEUR et le PRENEUR et à la rédaction du présent bail seront pris en charge par le PRENEUR.

**ARTICLE 13 – CLAUSE RESOLUTOIRE DU BAIL :**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement 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. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail:

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

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. Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel; 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. 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 14 – PACTE DE PREFERENCE :**

Pour le cas où au cours du présent bail, le PRENEUR, ou l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur en cas de procédure collective, se déciderait à vendre ou transmettre par quelque moyen que ce soit, le fonds exploité ou le droit au présent bail dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente. A égalité de prix et de conditions, le PRENEUR, l'administrateur ou le mandataire, devra donner la préférence au bailleur sur toutes autres personnes. En conséquence, le BAILLEUR aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur aux mêmes conditions. Le BAILLEUR aura un délai de 45 jours pour user de son droit de préférence à compter de la notification de la vente. Toute vente du fonds de commerce ou du droit au présent bail qui serait réalisée sans permettre au bailleur de pouvoir exercer son droit de préférence conduirait à la résiliation du bail au torts du PRENEUR.

**ARTICLE 15 – AUTRES CONDITIONS :**

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Le "Bailleur" déclare ce qui suit:

- Il n'est pas susceptible actuellement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment que :

- Il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires;
- Il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens;

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

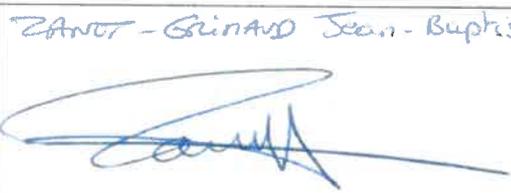
Le "Preneur" ou ses ayants-droits devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

Le Tribunal compétent pour connaître des litiges qui viendraient à exister entre le Bailleur et le Preneur est celui du siège social du Bailleur.

**Fait à Istres et à Chartres**

**Le 20 mars 2023**

**En deux exemplaires originaux**

<b>SAS CHASSIMMO représentée par son directeur général Monsieur Ludovic POUZOL</b>	
<b>La SAS DELY représentée par son Président Mr ZANOT</b>	

# ANNEXES AU BAIL COMMERCIAL

---

## 1°) ETAT DES LIEUX :

Le PRENEUR adressera au BAILLEUR dans les deux mois de la signature du bail et de son entrée en jouissance dans les locaux un état des lieux qui sera annexé au présent bail

## 2°) LISTE DES TRAVAUX REALISES DEPUIS 3 ANS ET CEUX PREVUS POUR LES TROIS ANS A VENIR :

Le BAILLEUR indique au PRENEUR que les travaux suivants ont été réalisés dans les 3 ans :

- Néant

Le BAILLEUR indique au PRENEUR que les travaux suivants sont prévus dans les 3 ans à venir :

- Néant

## 3°) INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCE :

Le BAILLEUR indique au PRENEUR les éléments suivants :

- Taxe foncière refacturée par le Bailleur

Charges facturées au Preneur

- Charges d'entretien des espaces verts et parties communes

## 3°) DIAGNOSTIC AMIANTE :

Pas d'amiante

## 4°) DPE :

Non obligatoire