

BAIL A LOYER COMMERCIAL

Entre les soussignés,

1/ Madame Alix Laure MOYNAULT, attachée Sécurité Sociale, épouse de Monsieur Olivier Yves Christian BROCQUE, demeurant à AIGLUN (04510) 7 montée Des Fergons. Née à GARDANNE (13120) le 4 août 1974. Mariée à la mairie de MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (13009) le 12 mai 2001 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. De nationalité Française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2/ Monsieur Sylvain Boris MOYNAULT, inspecteur général SNSM, époux de Madame Virginie Charline BROSSE, demeurant à RIVEDOUX-PLAGE (17940) 309 rue du Défend. Né à AIX-EN-PROVENCE (13100) le 8 juin 1976. Marié à la mairie de TREFFIAGAT (29730) le 29 septembre 2007 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Divorcé en premières noces de Madame Solène Chantal Marie-Odile ROUSSEAU suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de QUIMPER (29000), le 7 février 2006.

De nationalité Française. Résident au sens de la réglementation fiscale.

3/ Monsieur Clément Jérôme MOYNAULT, bibliothécaire, époux de Madame Marion Andrée Paule VERDICCHIO, demeurant à GRANS (13450) 77 cours Camille Pelletan. Né à MIRAMAS (13140) le 13 mars 1984. Marié à la mairie de GRANS (13450) le 3 août 2019 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.

4/ Madame Anne Aurore Delphine FALABREGUES, mère au foyer, épouse de Monsieur Thomas Henri René Désiré GARNIER, demeurant à KIRKLAND 13649 NE129th Street 98034 (ETATS-UNIS). Née à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 3 décembre 1986. Mariée à la mairie de GRANS (13450) le 7 juillet 2012 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques COMBRET, notaire à RODEZ (Aveyron), le 5 avril 2012. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française. Non Résidente au sens de la réglementation fiscale.

5/ Monsieur Jean Vincent Hadrien Zénon FALABREGUES, consultant, demeurant à PRAGUE 8 (REPUBLIQUE TCHEQUE) 2 na Truhlarce 18000. Né à RODEZ (12000) le 11 janvier 1991. Célibataire. Non lié par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Non résident au sens de la réglementation fiscale.

6/ Monsieur Pierre Marie Joseph Gustave FALABREGUES, militaire, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 3 square Charles Laurent. Né à RODEZ (12000) le 12 juin 1993. Célibataire. Non lié par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.

7/ Monsieur Armand Paul Louis Thomas FALABREGUES, étudiant, demeurant à PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007) 23 rue général Bertrand. Né à RODEZ (12000) le 11 mars 1997. 4 Célibataire. Non lié par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.

Héritiers indivis de leur grand-mère Madame Marie-Madeleine Laure Delphine ACHAT. Née à Salon le 28 mars 1925. Décédée à SALON-DE-PROVENCE (13300), le 12 septembre 2020.

L'indivision est représentée par Monsieur Clément Moynault

ci-après dénommé le bailleur,

Page 1 sur 12

[Signature]
[Signature]
[Signature]

ET

La Société dénommée **LE MARIGNY** Société par actions simplifiée au capital de 10 000€ dont le siège est à Grans (13450) 1 cours Camille Pelletan identifiée au SIREN sous le numéro 853 769 727 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon de Provence
Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous signature privée en date du 5 septembre 2019 à Grans 13450
Représentée par son gérant Monsieur Franck BUFFAT et son associé Monsieur Vincent MORINEAU ayant pouvoirs pour engager la société

ci-après dénommé *le preneur*,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Préalable

suite au partage des biens appartenant à Madame Marie-Madeleine Laure Delphine ACHAT laquelle avait consenti un BAIL COMMERCIAL à la société LE MARIGNY pour des locaux comprenant d'une part :

un immeuble situé 1 cours Camille Pelletan à Grans 13450 cadastrée AP63 PLUS

et une remise séparée sur la parcelle cadastrée AP 66 avec une entrée coté Nord à usage exclusive de stockage concernant un local au rdc.

Suite à l'achat par le preneur de l'immeuble du 1 cours Camille Pelletan, le Bail initial est résilié d'un commun accord avec effet le jour de la vente effective. La remise associée dans l'immeuble AP66 n'est donc plus louée.

Toutefois, afin de permettre l'exploitation du commerce sans complication Le Bailleur consent par les présentes un NOUVEAU BAIL dans un immeuble voisin lui appartenant pour servir de stockage il s'agit au 3 cours Camille pelletan (AP65) d'une pièce d'environ 20m2 au rdc ayant un accès propre coté Sud plus l'usage de la partie terrasse correspondant à cette pièce.

Il y a donc lieu d'établir CE NOUVEAU BAIL pour ce local.

ARTICLE 1 – OBJET

Le bailleur fait bail, et donne à louer au preneur, les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire.

Sous réserves que le preneur en remplisse les conditions, le présent bail est régi par l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux tels que codifiés aux articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de Commerce, ainsi que par les dispositions non encore codifiées du Décret 53-960 du 30 septembre 1953 non-abrogées à la date de signature des présentes, sauf dispositions contraires, expresses, prises d'un commun accord des parties.

L'ensemble de ces conditions légales, réglementaires et contractuelles sera applicable tant au preneur qu'à tous ces cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux, et ceci tant pendant le cours du bail que lors des éventuels renouvellements.



ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

Sur la commune de GRANS (13450) –3 COURS CAMILLE PELLETAN, un local constitué d'une grande pièce d'environ 20m2 avec une vitrine et une porte coté sud, il est précisé que ledit local est équipé que de l'électricité, et dépend d'un ensemble immobilier appartenant au bailleur, cadastré AP 65

Il est précisé que le local bénéficie de l'usage de la partie terrasse située au Sud laquelle supporte une servitude pour l'accès à l'immeuble voisin (parcelle AP 67)

Le preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux ou parties communes de l'immeuble dans lesquels sont situés les locaux.

Ces locaux sont biens connus du preneur qui les agrée dans leur état actuel sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, celui-ci les ayant vu et visité en vue du présent bail. Il déclare que ces locaux conviennent parfaitement à la nature de son usage et qu'ils possèdent les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties en deux exemplaires, dont l'un pour chacune, lors de la remise des clefs.

Ce bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions ci-après :

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL

La durée du présent bail sera de NEUF ANNEES consécutives

A partir du : 26 MAI 2021

Pour se terminer le : 25 MAI 2030

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais prévus par la loi, et le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-6 ;

L145-17-2° et L145-18 du Code de Commerce, afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Par exception aux dispositions ci-dessus visées, les parties conviennent expressément que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à tout moment, en respectant un préavis de 3 mois donné par lettre recommandée AR ou par acte extrajudiciaire pendant la première année de location.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux présentement loués devront servir au preneur, exclusivement à l'activité de : STOCKAGE pour le local intérieur ; ce n'est que la partie extérieure : la terrasse, qui pourra être utilisé pour des tables.

Et à l'exception des activités et matériels celles bruyantes, malodorantes, dangereuses ou insalubres ou contraires aux bonnes mœurs et dans le respect de la réglementation en vigueur s'il s'agit de l'exploitation d'un établissement classé pour la protection de l'environnement.

Les lieux loués ne pourront être utilisés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

ARTICLE 6 – LOYER ET REVISION DU LOYER – CHARGES

1 – Loyer

Le prix annuel hors charges est de 2400 Euros payable au domicile du bailleur mensuellement et d'avance le 1 de chaque mois, le premier paiement devant intervenir le 1 JUIN 2021 à raison de 200 Euros par mois.

2- Révision du loyer

Le loyer sera révisé annuellement sur la base de la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de base est celui du 4^{tr} trimestre 2020, soit 130.52

La première révision interviendra le 1 juin 2024.

Le montant du nouveau loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision sans qu'il soit besoin d'une notification au préalable.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer.

Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

3- Charges

Le bailleur précise que les locaux loués, bien que dépendant d'un ensemble immobilier plus important, ne sont pas objet de charges particulières liées à l'usage ou au fonctionnement dudit ensemble immobilier qui n'est pas régi par le statut de la copropriété, sauf la participation du preneur qui remboursera au bailleur sa quote-part de taxe d'enlèvement des ordures ménagères calculée en fonction de la superficie occupée.

4- Etat prévisionnel des travaux

Aux termes de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les 3 ans, le bailleur communique au locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes précisant leurs coûts.

Aux termes de l'article R145-37 du Code de Commerce, les informations visées ci-dessus à l'article L145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale.

A la demande du locataire, le bailleur lui communique tous documents justifiant le montant de ces travaux.

L'état récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédant la signature du bail, est le suivant : NEANT.

L'état prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée dans les 3 années à venir, est : NEANT.

5- Charges

Il est expressément convenu que le locataire, en application des dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, remboursera au bailleur la quote-part de taxe d'enlèvement des ordures ménagères relative aux locaux loués.

Il est précisé que le locataire aura à sa charge exclusive de faire établir à son nom, les compteurs d'eau, d'électricité et lignes téléphoniques alimentant les locaux loués, dont il assumera directement auprès des prestataires le paiement des factures, sans que jamais le bailleur ne puisse être inquiété relativement auxdites charges.

Le bailleur communiquera au locataire la demande de remboursement des taxes ci-dessus visées, accompagnée de tous justificatifs.

Le locataire disposera de 1 mois à compter de la réception, pour s'en acquitter auprès du bailleur.

ARTICLE 7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une des seules conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une ordonnance de référé sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

En cas de résiliation forcée provenant du fait du preneur, le terme de loyer d'avance restera acquis au bailleur en totalité, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous autres dommages et intérêts.



ARTICLE 8 – CLAUSES PENALES

En cas de non paiement de toutes sommes dues à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10% du montant des sommes dues, pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard du paiement, que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

ARTICLE 9 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants causés et ayant droits, 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.

ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est accepté et consenti sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter à savoir :

ETAT DES LIEUX

Le preneur prend les lieux dans leur état au jour de son entrée en jouissance, à savoir le 26 mai 2021, et ne pourra exiger aucun travaux tendant à faciliter l'exploitation ou à améliorer l'équipement, la sécurité du bien loué, autres que les réparations qui incombent au bailleur.

Il est précisé que le preneur fermera à ses frais la porte intérieure donnant accès au reste de l'immeuble. Le local loué ayant son propre accès en façade

les lieux sont loués non aménagés, et n'appellent aucune remarque particulière de la part du preneur qui prend à sa charge leur réaménagement éventuel, il prend à sa charge l'adaptation du local aux normes en vigueur

Cette mise aux normes et adaptation des locaux se fera aux frais exclusifs du preneur qui ne pourra demander aucune indemnité au bailleur ni aucun remboursement et sous contrôle d'un architecte aux frais du preneur.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de construction, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et de toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux.

Le preneur se déclare prêt à supporter tous inconvénients résultant de l'état actuel des lieux loués et à effectuer à ses frais, toutes les réparations et remises en état nécessaires, même celles résultant de vétusté ou de l'usure.

Au présent bail est annexé un état des lieux et un plan des lieux.

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative et d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le preneur aura entièrement à sa charge l'entretien en excellent état et propreté des locaux loués y compris, rideaux de fermeture, portes, boiseries, vitreries, etc... Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Seront également exclusivement à sa charge, toutes les réparations grosses ou menues, et même les réfections et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux ou fermetures. Il entretiendra également en bon état de fonctionnement les installations de chauffage, de production d'eau chaude, d'eau, de gaz, d'électricité, des installations sanitaires, des ventilations, tous ce qui est relatif à la plomberie, fumisterie, serrurerie et fera son affaire personnelle de leur remise en état et de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, même par suite d'usure, vétusté, force majeure ou exigence administrative relativement à tous ce qui vient d'être énoncé et à tous ce qui pourra garnir les lieux loués, sans exception ni réserve, et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence dans le bien loué des accessoires auxquelles ces énonciations se rapportent.

Le locataire ne pourra faire aucune peinture extérieure du bien loué, sans l'accord du propriétaire ; ni aucune modification de l'aspect extérieur, sans l'accord du propriétaire.

Toutes les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Seront exclusivement à la charge du preneur toutes les réparations grosses et menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires en cours de bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres, volets, rideaux de fermeture.

Plus généralement, le preneur fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état de toutes réparations de quelque nature quelle soit et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires aux plomberies, fumisteries, serrureries, canalisations d'évacuation des eaux usées et en général, aux installations et dessertes des lieux loués.

Le preneur veillera à exterminer tous les parasites, insectes, rats, souris qui pourraient se trouver dans les lieux loués et leurs annexes et de manière à ce qu'aucun dégât ne soit causé au cours du présent bail.

Pendant la durée du bail, le preneur sera responsable de tout accident, avarie quelconque qui pourrait porter atteinte à tous services et installations des lieux loués.

Le preneur devra prévenir son retard sous peine d'être personnellement responsable, le bailleur de tout atteinte qui serait à la propriété et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires les travaux incombant au bailleur.



GARNISSEMENT

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

TRANSFORMATIONS - EQUIPEMENTS

Les locaux étant loués en l'état, le locataire a, à sa charge exclusive, leur aménagement et leur équipement.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité dans les lieux loués, y compris celles qui seraient imposées par l'autorité publique notamment par les services de la sécurité incendie, l'inspection du travail, les services de l'hygiène et de la salubrité publique et quand bien même celle-ci concernerait des travaux de gros œuvre.

Les transformations, aménagements, modifications s'effectueront sous l'entière responsabilité du preneur qui veillera à faire intervenir les entreprises dûment assurées pour leur responsabilité et les travaux qu'elles effectueront.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Il ne pourra faire dans le bien loué, sans le consentement écrit du bailleur, aucun travaux autres que ceux visés au chapitre « Etat des lieux » affectant le gros œuvre. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du preneur dont les honoraires seront à charge du preneur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la responsabilité exclusive du preneur, auquel le bailleur pourra imposer l'intervention de son architecte s'il le juge nécessaire, dont les honoraires seront alors à la charge du preneur.

AMELIORATIONS

Tous les travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront, à la fin du bail, la propriété du ce dernier sans indemnité.

TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaire utile ou même simplement convenable et qu'il ferait exécuter pendant le court du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont il dépend et il ne pourra demander aucune indemnité, diminution de loyer quelque soit l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée en excédait 40 jours.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille et se comporter strictement aux restrictions de tous règlements, arrêtés de Police, règlements sanitaires etc... et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Il ne pourra posséder ni laisser séjourner dans les lieux aucun animal criard, nuisible ou malodorant et d'une façon générale susceptible d'apporter nuisance ou trouble de jouissance au voisinage.

EXPLOITATION DU COMMERCE

Le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Les lieux devront être constamment ouverts et achalandés, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors ni sur la voie publique.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises dans le bien loué présentant des risques ou des inconvénients.

IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des Impôts, ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie pendant le cours du bail à une compagnie solvable, le matériel et les marchandises ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

CESSION OU SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder tout ou partie du présent bail ou sous-louer en tout ou partie les locaux loués ni les prêter même à titre gratuit, sauf accord express et écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cadre d'une cession du bail à son successeur dans le commerce qui devra concerner l'ensemble des activités commerciales exploitées dans les lieux loués, celles-ci constituant un tout indivisible.

Le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur à exécuter toutes les charges et conditions du bail et au paiement des loyers et des charges annexes.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou de son sous-locataire pour le paiement des loyers et des charges et de l'exécution des conditions du bail.

Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires ou sous locataires successifs occupant ou non des lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, il devra être stipulé directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique après information préalable du bailleur à qui une copie valant titre exécutoire devra être remise.

Toute mise en gérance libre, totale ou partielle du fonds crée par le preneur dans les lieux loués est strictement interdite.

VISITE DES LIEUX

Il devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, étant toutefois convenu que le bailleur devra prévenir le locataire 24H au moins à l'avance.

Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de 14H à 18H, sauf dimanches et jours fériés.

REMISE DES CLES

Le preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont celui-ci pourrait être tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli et déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

TOLERANCES

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelque en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

EXPROPRIATION

Dans le cas où les lieux seraient expropriés pour cause d'utilité publique, le présent bail sera résilié purement et simplement au jour de l'ordonnance d'expropriation, sans indemnité à charge du bailleur ; le tout sous réserve des droits ouverts le cas échéant au preneur de baux à usage

commerciaux, industriels ou artisanaux par les dispositions législatives ou réglementaires à l'encontre de l'autorité.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations relatives au bien loué telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code Civil.

Il devra assurer les lieux loués en qualité de propriétaire.

Par dérogation à l'article 1722 du code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie du bien loué, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du loyer.

ARTICLE 12 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES & DIAGNOSTICS

Le dossier technique établi par le CABINET DIAG & CO dont le siège est à Grans 7 impasse Emile Zola du 21 mai 2021f contenant :

- L
- Le diagnostic de performances énergétiques, données non disponibles DPE vierge
- Le diagnostic amiante dans lequel il n'a pas été repéré de produits contenant de l'amiante
- L'état des risques naturels et technologiques.

A été remis au preneur qui déclare en avoir parfaite connaissance et l'avoir visé.

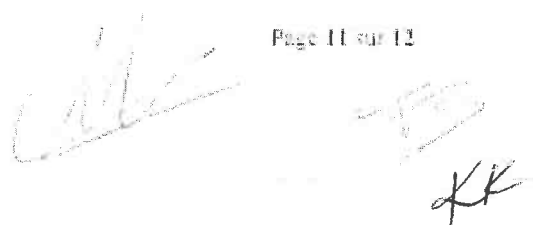
De convention expresse entre les parties, il n'a pas été établi d'autres diagnostics.

Le locataire déclare en avoir parfaite connaissance, et prendre les locaux en l'état sous sa responsabilité, sans recours contre le bailleur au titre de l'absence desdits documents.

ARTICLE 13 – URBANISME

Le preneur déclare par ailleurs, s'être renseigné directement auprès des services de l'urbanisme sous sa responsabilité afin d'obtenir toutes informations sur la situation de l'immeuble, des éventuelles procédures d'alignement, ainsi que toutes les servitudes d'utilité publique, autres travaux qui pourraient être exécutés pour l'avenir et concerneraient l'immeuble loué ou ses abords immédiats.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE



Pour l'exécution des présentes, les parties font élections de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 15 – REGIME FISCAL

Les parties déclarent et conviennent ne pas vouloir soumettre le présent bail à la formalité de l'enregistrement qui n'est pas obligatoire.

La présente location n'est pas soumise au régime de la TVA.

Fait à

En 2 exemplaires

Le BAILLEUR

Le LOCATAIRE