

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

La **Société LES ROMARINS**, Société Civile Immobilière au capital de 22.837,35 €, dont le siège social est à SALON DE PROVENCE (13300), 144 Boulevard Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SALON DE PROVENCE sous le numéro 397 962 812

Représentée par Madame Isabelle CHAUMARD, gérante.

Ci-après dénommée "le BAILLEUR"

D'UNE PART

ET :

Monsieur Max TORTEL, né le 1^{er} mai 1955 à CREST (26), de nationalité française, demeurant 5720 Route d'Apt - La Bardeline 13290 AIX EN PROVENCE,

Agissant pour le compte de **la société LLH**
Société par actions simplifiée
au capital de 5 000 euros
Siège social : 144 Boulevard Jean Jaurès
13300 SALON DE PROVENCE,

En cours d'immatriculation qu'il entend constituer avec d'autres fondateurs, étant précisé que Monsieur TORTEL sera titulaire de 50 % des parts et seront président de la société :

Monsieur Christian Francis José BLANC, né le 07 mars 1964 à LE CANNET (06), de nationalité française, demeurant 25 avenue Alphonse Crounillon 13300 SALON DE PROVENCE, marié sous le régime de la Séparation de biens.

La société BRASSERIE DE PUYRICARD, Société par actions simplifiée au capital de 50 000 euros, ayant son siège social 1150 Chemin de Lignane 13540 AIX EN PROVENCE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS AIX EN PROVENCE 825 184 138, représentée par son Directeur Général, Monsieur Louis TOUCAS

Monsieur Max Gabriel Paul TORTEL, né le 1^{er} mai 1955 à CREST (26), de nationalité française, demeurant 5720 Route d'Apt - La Bardeline 13290 AIX EN PROVENCE, marié sous le régime de la séparation de biens.

Monsieur Ludovic, Armand, André PONÇON, né le 20 août 1986 à CREST (26), de nationalité française, demeurant 3 rue de l'Horloge 13300 SALON DE PROVENCE, célibataire, non lié par un PACS

Madame Angélique BLANC, née le 29 février 1992 à PUYRICARD (13), de nationalité française, demeurant Domaine de Curebourse - 2837 route d'Eyguières 13300 SALON DE PROVENCE, célibataire, non liée par un PACS

Monsieur Patrick Louis André MAUPETIT, né le 1^{er} août 1958 à BOURG DE PEAGE (26), de nationalité française, divorcé non remarié, non lié par un PACS, demeurant 10 place des Ecoles 31700 DAUX

PH. u

L'immatriculation de la société emportera reprise des engagements par la société et prise à bail au nom de la société

Ci-après dénommés "le PRENEUR"

D'AUTRE PART

AUTRE INTERVENANT

Monsieur Max TORTEL, né le 1^{er} mai 1955 à CREST (26), de nationalité française, demeurant 5720 Route d'Apt - La Bardeline 13290 AIX EN PROVENCE, marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple

Ci-après dénommé "la CAUTION"

Bailleur et preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capital civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

EXPOSE

La SCI LES ROMARINS est propriétaire de l'immeuble sis à SALON DE PROVENCE (13300) 144 boulevard Jean Jaurès pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître CAMILLE, notaire à SALON DE PROVENCE en date du 21 octobre 1994.

Suivant acte non daté, la SCI LES ROMARINS a consenti à la SOCIETE HOTELIERE DES VIANDES un bail commercial pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} novembre 1994.

Par acte sous seing privé en date à SALON DE PROVENCE du 5 juin 2001, la SOCIETE HOTELIERE DES VIANDES a cédé son fonds de commerce à la SARL JMB VIANDES. A la suite à cette cession, un bail commercial a été conclu le 5 juin 2001 par la SCI LES ROMARINS au profit de la société JMB VIANDES pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} juin 2001.

Les parties se sont rapprochées pour procéder au renouvellement du bail avec un effet au 1^{er} juin 2019.

La société JMB VIANDES a cédé son fonds de commerce de boucherie à la SAS MAISON JMB VIANDES. Suivant jugement rendu par le Tribunal de commerce de SALON DE PROVENCE en date du 18 juillet 2024, la liquidation judiciaire de la société MAISON JMB a été prononcée. Aucune offre n'a été retenue par ledit Tribunal quant à la reprise du fonds de commerce. Seul le matériel attaché au fonds a été cédé et l'acquéreur a souhaité conclure un nouveau bail commercial pour une nouvelle durée de neuf années à compter du jour de la remise des clés par le commissaire de Justice, soit le 03 janvier 2025.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

I – OBJET

Le BAILLEUR donne à bail, par les présentes, au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés.

II – DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL

Dans un immeuble sis à SALON DE PROVENCE (13300) 144 boulevard Jaurès Jaurès, cadastré section AH n° 89 :

- Un local à usage commercial et ses dépendances situé au rez-de-chaussée d'une superficie de 480 m² environ selon attestation de surface ci-jointe donnant sur le boulevard Jean Jean Jaurès.

Le preneur dispose d'une clé pour accéder à son compteur de gaz et électricité situé sur le palier du RDC (porte située à droite de l'entrée principale) qui donne également accès à l'appartement situé au premier étage actuellement loué à un tiers.

Le preneur ne pourra en aucun cas modifier l'aspect extérieur des locaux sans l'accord du bailleur.

Le preneur veillera à ce que sa clientèle et/ou son personnel ne se gare pas devant les commerces et bureaux situés de chaque côté du local loué, ni rien y entreposer. La partie du trottoir devant le local loué est attachée à la location- il s'agit d'une partie privative ; précision étant faite qu'une bande d'au moins 1,2 mètre doit être laissée pour la libre circulation des piétons- des bornes (plaques cuivre au sol) ont été implantées au sol pour délimiter l'espace. Le preneur veillera à laisser un passage suffisant sous le porche pour permettre l'accès piétons des locataires- et la sortie) des logements de l'ensemble immobilier.

Le preneur utiliser cette partie privative du local mais veillera à n'occasionner aucun gêne aux autres occupants des immeubles environnant notamment par l'absence de tout instrument de diffusion de musique. Le preneur occasionnellement (une fois par semaine organiser un after work sur la terrasse ce que le bailleur lui consent mais dans la limite de 22 heures (départ derniers clients) et sous respect de la tranquillité des voisins.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles de locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.

III – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de **Neuf (9)** années entières et consécutives commençant à courir à compter du 3 janvier 2025, date de remise des clés par l'huissier après l'acquisition du matériel aux enchères..

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de la première et seconde période triennale, en application de l'article 3-1 alinéa 1 du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 inséré au Code de Commerce en son article L145-4.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, 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.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

IV – LOYER ET EVOLUTION DU LOYER

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 4.000 euros (QUATRE MILLE) hors charges et non soumis à TVA.

En accord entre les parties, le loyer ne sera exigible à qu'à partir du 1^{ER} MARS 2025.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer est payable mensuellement d'avance, avant le 10 de chaque mois entre les mains du bailleur par virement bancaire.

En cas de paiement par chèque ce qui ne pourra rester qu'exceptionnel, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Il sera versé une indemnité de 4 % par mois de retard, tout mois entamé étant dû, en cas de retard de paiement de loyer sans préjudice de l'application des stipulations des articles ci-dessous.

Evolution du loyer

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année en fonction de la variation dudit indice.

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2024, valeur : 137,71 , l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

La première révision par application de l'indice interviendra donc le 3 janvier 2026 mais par souci de simplification avec effet au 1^{er} février 2026 pour faire un mois entier en comparant l'indice du 3^{ème} trimestre 2025 à celui du 3^{ème} trimestre 2024 appliqué au loyer de base de 4.000 euros mensuels.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles. A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur son nom, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE, à la requête de la partie la plus diligente, étant précisé que les frais d'expertise et d'instance seront à partager entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Dans tous les cas, l'expert aura tous pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Non Assujettissement à la T.V.A

Le bailleur n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée. Dans le cas où celui-ci opterait pour le régime de la TVA le PRENEUR s'engage à acquitter en sus des sommes ci-dessus mentionnées, le montant de la T.V.A. ou toute autre taxe qui lui serait substituée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque paiement.

V – CHARGES

Le PRENEUR s'oblige à régler au BAILLEUR ou au gestionnaire qu'il aura désigné sa quote-part des charges communes et des charges privatives, sur simple demande, à titre provisionnel ou par remboursement sur justificatif, toutes charges d'entretien et de fonctionnement, taxes, impôts fonciers et frais de gestion, assurance ou autres relatifs aux locaux loués, et ce à compter de son entrée en jouissance en plus du loyer.

Pour faciliter la prise de possession des lieux, le bailleur avait souscrit le 27/12/2024 un contrat avec la société ENEDIS. Le preneur procédera au transfert dudit contrat à son nom et remboursera au bailleur l'intégralité des abonnement et consommation entre le 24/12/2024 et le jour du transfert du contrat

Il s'oblige également à acquitter sur simple demande toutes nouvelles autres charges, taxes, impôts, assurances ou autres venant à s'ajouter ou se substituer à ceux déjà existant.

Il s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, télécom, etc...), et tout abonnement y afférent, ainsi que toutes taxes et impôts lui incombant. Il fera les démarches nécessaires à la conclusion de ces contrats directement à son nom.

Le preneur aura la charge de toutes les réparations, et ravalement de façade et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des portes, fenêtres et volets roulants ou non, revêtements du sol et vitres. Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Concernant les volets roulants il veillera à son entretien régulier pour éviter le bruit attaché à son usage compte tenu de la présence d'habitations à l'étage.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de cheminée à son usage, évacuation des odeurs de cuissons (hotte) et évacuation des eaux usées.

Il veillera à l'entretien régulier du trottoir sur sa partie privative et notamment sous le porche en son entier.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs ou clients, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le bailleur ne conservera à sa charge que les réparations visées par l'article 606 du Code Civil.

A cet effet sur la partie du fonds du local (photo jointe), une fuite a été constatée lors des dernières pluies. LE bailleur a d'ores et déjà sollicité l'intervention du professionnel intervenu en 2021. Le bailleur assumera les frais des travaux visant à supprimer la fuite sans pour autant assurer l'isolation de l'atelier.

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière n'excéderait quarante jours.

Le preneur devra exécuter toute réparation dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduites de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur sur présentation d'un plan ou d'une description suffisamment détaillée. Dès à présent le bailleur autorise le preneur à réaliser les travaux tels qu'ils ressortent du plan établi par l'architecte du preneur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés par une entreprise régulièrement immatriculée à la chambre des Métiers et/ou registre du commerce et des sociétés avec une assurance professionnelle adaptée aux travaux entrepris et notamment une assurance décennale. Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin de l'occupation des locaux par le preneur, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Il est expressément prévu que le Preneur supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux, et accessibilité ce qu'il reconnaît et accepte. Tous travaux liés à la mise en conformité des lieux seront effectués à l'initiative du Preneur, après accord express et préalable du Bailleur pour les travaux qui toucheraient à l'aspect extérieur et/ou à la structure-même des locaux et/ou de l'immeuble.

Au moins une fois par an, le preneur devra faire réaliser à ses frais une visite de contrôle des installations électriques de son local par une société agréée type APAVE, SOCOTEC..., ainsi que des extincteurs qui équiperont son local ; le preneur s'engageant à équiper son local du nombre d'extincteurs nécessaires à son activité. Il tiendra à jour un registre de sécurité.

En outre, il est rappelé :

Lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le bailleur devra communiquer à chaque locataire :

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.

Un tableau résume ce qui est dit ci-dessus :

Répartition des charges

Les charges seront supportées par le Preneur et/ou le Bailleur suivant la répartition ci-après, librement négociée conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, outre les précisions portées dans le bail :

Nature	Précisions	A la charge du Preneur	A la charge du Bailleur
Consommation des fluides	Eau, électricité, téléphone, internet.	X	
Propreté, salubrité et sécurité de l'Immeuble (intérieur et extérieur) et annexes soumises à permis de construire ou autorisation de travaux	Ménage des parties communes, frais de tri sélectif, débouchage de canalisation, évacuation de tout fluide et déchets, nettoyage, déblaiement, dératisation, désinsectisation, désinfection, dénidification, lutte contre tous nuisibles ou parasites, règlements sanitaires, mise en place de	X	

	mesures d'hygiène spécifiques en cas d'épidémie, salaires de concierge ou personnel de ménage ou de sécurité, produits consommables et d'entretien, entretien du bassin de rétention des eaux pluviales.		
Entretien de l'Immeuble (sols, murs, toiture, parkings intérieurs ou extérieurs, caves, espaces verts, combles, chenaux, gouttières, cheminées, conduit, évacuation d'eaux usées ou de pluie, etc.)	Lavage des sols et des vitres, peintures intérieures et revêtement muraux, sols et gazon, entretien des espaces verts, jardins et cours intérieures, taille et élagage des arbres, ouvrants, système d'arrosage, éclairage, volets et rideaux, curetage, débouchage, clôtures de sécurité, barrières d'accès, arceaux, plots, poteaux et barrières de parking, charges de ville et de police et travaux relevant des réparations locatives (entretien courant et menues réparations ou remplacement assimilable),	X	
Mise aux normes de l'Immeuble et travaux y afférents	ERP, accès handicapé, électricité, sécurité incendie, sécurité des personnes, notamment les injonctions administratives ou professionnelles, sauf s'il s'agit de charges relevant de l'article 606 du code civil.	X	
Fenêtres, châssis complet des fenêtres et huisseries	toute porte vitrée et baie vitrée, volets roulants .	x	
Ravalement de façades	Peinture, enduit, isolation extérieure, lasure, zinguerie, remplacement de panneaux en tôle, en ce compris les balcons. à l'exclusion de tout réagréage	X	
Toiture, poutres et verrière	Réparation, réfection, remplacement de toiture, ou grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.		X
Murs maîtres ou de soutènement	Réparation confortement, rénovation, réfection et étanchéité des murs, gunitage, enrochement pour soutenir les terres, ou grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.		X
Etanchéité	Clos et couvert.		X Sauf si causés par des travaux du preneur sur le toit et/ou installation d'appareils sur le toit
Aménagement intérieur, portes et serrures	Cloisonnements intérieurs, aménagements intérieurs, portes (d'entrée, sectionnelles, battantes, pliantes, accordéon, coulissantes, rideaux métalliques, évacuations etc.) et serrures Mise aux normes et installations diverses spécifiques à l'activité du preneur.	X	
Enseignes et signalétique	Pose, dépose et entretien des enseignes et signalétiques.	X	

Entretien des équipements, menues réparations, remplacement des consommables, réglage et paramétrage	Machines, équipements ou matériels des parties privatives ou communes notamment tels que monte-charge, nacelle, climatiseurs, ventilations, câblage et matériels de télécommunication, installations de chauffage, réseaux d'eau et électricité, tableau électrique, équipements de réduction de consommation d'énergie, équipements de sécurité, de lutte contre l'incendie, de lutte contre les épidémies, d'hygiène et de sécurité, y compris les abonnements, frais de maintenance, par abonnement ou intervention, frais de personnel.	X	
Travaux liés à la vétusté de l'Immeuble ou des Locaux loués	- Le coût des gros travaux destinés à remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations qui relèvent de l'article 606 du Code Civil - travaux destinés à remédier à la vétusté autres que relevant de l'article 606 du Code Civil	X	X
Mise aux normes des équipements lourds	Equipements ou matériels des parties privatives ou communes, tels que : ascenseurs, climatisation centrale, installations de chauffage central, câblage, réseaux d'eau et électricité, équipements de réduction de consommation d'énergie, système et trappe de désenfumage, déshumidificateur, autre que relevant de l'article 606 du code civil.	X	
Mise aux normes et remplacement des équipements légers	Machines, équipements ou matériels des parties privatives ou communes ne sont pas des équipements lourds (notamment matériels de télécommunication, climatiseur split, chauffage individuel, robinet d'incendie armé, extincteur, sprinkler, chauffe-eau, ballon d'eau chaude, cumulus, etc.). autre que relevant de l'article 606 du code civil.	X	
Installation de nouveaux équipements courants	Installation comprenant l'achat, l'installation et le paramétrage, imposée : - soit par une mise aux normes ou le respect d'une loi, d'un règlement et ou d'une injonction administrative autre que relevant de l'article 606 du code civil ; - soit par une mesure tendant à assurer la sécurité de l'Immeuble ou de ses occupants ou la salubrité de l'Immeuble ou des équipements existants autre que relevant de l'article 606 du code civil ; - soit par une mesure tendant à lutter contre le réchauffement climatique autre que relevant de l'article 606 du code civil et sous réserve des stipulations du Bail ; - soit par une mesure tendant à connecter	X	


u

	aux réseaux de télécommunication, d'eau ou d'énergie.		
Installation de nouveaux équipements somptuaires	Installation ne répondant pas à la définition des équipements courants à la demande du Bailleur.		X
Impôts, taxes et redevances	Impôts, taxes et redevances liés à l'activité du Preneur ou dont il est le redevable, tels que TVA, CFE, CVAE, IS, IRPP, taxe sur locaux commerciaux, etc.	X	
Impôts, taxes et redevances	Impôts, taxes et redevances dont le Bailleur serait redevable tels que : taxe foncière, frais de gestion de la fiscalité directe locale, taxe additionnelle, taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ou de traitement des déchets, taxe sur les bureaux ou locaux commerciaux et sur les stationnements, taxe locative, impôts ou taxes actuels, nés ou à naître, relatifs aux Locaux Loués, qu'ils soient municipaux, départementaux, régionaux, nationaux ou européens, à l'exclusion de l'imposition direct du Bailleur sur les revenus ; le tout, à l'exclusion de la CET dont le Bailleur est redevable légalement (C. com., art. R. 145-35, 3°).	X	
Autorisations administratives ou professionnelles d'exploitation	Obtention, renouvellement et respect	X	
Honoraires de rédaction du Bail	Honoraires plafonnés à la somme de 1.500 € HT.	X	
Frais d'audit en matière thermique, de consommation d'énergie, relatif aux respects des normes environnementales, en matière d'infrastructure et structure	Frais imposés par la loi et la réglementation et mis à la charge du preneur	X	
Frais de gestion locative	-		X
Honoraires d'un syndic de copropriété, un gestionnaire d'AFUL ou d'ASL	Honoraires et frais de gestion de l'Ensemble Immobilier par un syndic de copropriété, un gestionnaire d'AFUL ou d'ASL	X	
Dégradations du Preneur	Par son fait, le fait des tiers dont il est responsable ou contre lesquels il est assuré, ou son défaut d'entretien ou de remplacement, ou pour accident, vol, cambriolage ou voie de fait.	X	
Amiante, plomb et termites	Repérage, retrait ou confinement d'amiante, plomb et termites.		X
Frais spécifiques à l'Immeuble ou aux parties communes	Néant.	-	-

DT
u

Pour précision de la liste ci-dessus, demeureront à la charge du Bailleur, outre les charges visées comme non imputables au Preneur au titre de l'article R145-35 du code de commerce, les dépenses suivantes :

1. Le coût des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, dès lors qu'elles seront des dépenses somptuaires requises par le Bailleur ;
2. Les dépenses d'installation de gros équipements nouveaux en supplément de ceux existants (tels qu'installations d'ombrières, de panneaux photovoltaïques, de borne de recharge pour véhicules électriques ou autres) et les travaux et réparations justifiés par l'obsolescence, l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des matériaux et équipements, par la performance environnementale et le développement durable; dès lors qu'elles ne seraient pas réglementairement mis à la charge du Preneur ou requises par ce dernier, ou qu'elles seraient initiées par le Bailleur et/ou qu'elles relèvent des travaux visés par l'article 606 du code civil ; le Preneur en conservant l'entretien et la maintenance.

VI – DESTINATION

Les locaux loués devront être affectés par le PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de Vente en circuit court, au détail et demi-gros de tous produits alimentaires dont boucherie, charcuterie, traiteur, rôtisserie, fruits et légumes, coquillages, poissons, traiteur de la mer, produits finis de boulangerie et pâtisserie. Bar à viandes, Bar à salade, restauration rapide, fromage.

Gestion et animation de points de ventes. Animations commerciales et marketing.

Mise à disposition d'emplacement auprès de professionnels

Atelier de cuisine, cours, formation dans le domaine des métiers de la bouche.

à l'exclusion de toute autre activité.

Le PRENEUR fera par ailleurs son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il veillera tout particulièrement à l'installation de tout système d'évacuation des odeurs performant aux fins de ne pas gêner la tranquillité du voisinage.

Le PRENEUR supportera le paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités et à l'utilisation des locaux loués.

VII – OCCUPATION JOUISSANCE

Le Preneur prend les locaux, dans l'état où ils se trouvent. Un état des lieux est dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties lors de la prise de possession des locaux par le Preneur en annexant des photos au présent 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.

Lors de l'entrée dans les lieux les parties établiront un état des lieux entre elles composé notamment du plan et des photos prises du local.

Le PRENEUR qui devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit et précaire, devra maintenir les locaux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel et de mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Sauf baux de sous location d'emplacements régulièrement consentis dans lesquels il sera spécifiquement stipulé que le sous locataire ne dispose en aucun de la propriété commerciale envers le bailleur ; seul le bailleur peut la revendiquer.

Le PRENEUR devra conserver un bon aspect au lieu loué, il devra se soumettre à toute mesure soit administrative, soit prescrite par le BAILLEUR pour la bonne tenue et la tranquillité de l'ensemble dont dépend la présente location.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, fumées, chaleurs ou trépidations et autres nuisances causées par ses activités.

La pose d'enseignes en façade est autorisée sous réserve de l'obtention par le PRENEUR des autorisations administratives nécessaires. Le PRENEUR s'engage à régler tout impôt ou taxe résultant de cette installation. Une autorisation préalable sera requise du bailleur.

Le PRENEUR s'engage, en outre, à se conformer à toutes les prescriptions d'urbanisme et de polices, ainsi qu'à respecter et faire respecter par ses collaborateurs et employés toutes les prescriptions et sujétions stipulées dans le cahier des charges et le règlement intérieur qui régissent l'ensemble immobilier, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

Il respectera tout particulièrement les règles de sécurité internes et externes notamment à l'occasion de l'usage des parties communes (porche), de l'apposition des plaques et enseignes de signalisation ainsi que des éléments de balisage réglementaires.

En outre le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives d'une part nécessaires s'il y a lieu à la réalisation des travaux internes projetés par le locataire, notamment en cas de classement de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme,

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux tous les jours et heures d'ouverture de l'établissement, moyennant un préavis de vingt-quatre heures, pour s'assurer de leur état et fournir toutes justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours et heures d'ouverture du commerce par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR, moyennant un préavis de 24 heures.

Il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le PRENEUR devra détruire à ses frais, dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites dans les lieux loués, et sous réserve que l'origine du nid ne soit pas dans les parties communes.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

VIII – CESSIION – SOUS-LOCATION

Cession

Le PRENEUR ne pourra céder en tout ou partie aucun droit au présent bail si ce n'est au cessionnaire de son activité en application de l'article L 145-16 du Code de Commerce.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail. En outre, le preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession du bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. De la même façon, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession du bail, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Le cessionnaire sera garant envers le **BAILLEUR** de toutes les obligations du bail qui n'auraient pas été satisfaites dans leur intégralité par le cédant à la date de la cession.

A l'occasion de toutes cessions (droit au bail ou fonds de commerce ou cession de la majorité des parts sociales), le bailleur pourra exiger que lui soit donnée la caution d'une personne physique solvable pour le paiement du loyer et en général pour l'exécution des charges et conditions du bail.

Cette cession sera régularisée par acte authentique ou par acte sous seing privé auquel le **BAILLEUR** sera appelé à intervenir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins 8 jours avant la date prévue pour la signature.

Dans le délai d'un mois à compter de sa signature, un original ou une copie de l'acte de cession devra obligatoirement être signifié au **BAILLEUR**, sans frais pour ce dernier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Les parties conviennent de consentir en cas de cession du fonds de commerce et/ou droit au bail) du **PRENEUR** un droit de préemption au profit du bailleur. Tout projet de cession du fonds de commerce (copie intégrale du compromis) devra être notifié au **BAILLEUR** qui disposera d'un délai d'un mois pour notifier son intention d'acquérir ledit fonds aux mêmes charges et conditions. Le silence du **BAILLEUR** dans le délai imparti vaudra renonciation de ce dernier à exercer son droit.

Le preneur bénéficiera des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéfice du Locataire un droit de préférence en cas de vente des locaux à lui loués par le propriétaire.

Ce texte ne s'applique pas en cas de vente de l'ensemble immobilier.

Conformément à l'article L. 145-40-1 issu de la Loi du 18 juin 2014, un constat contradictoire de cet état des lieux sera dressé en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

Sous-location – Location gérance

Toute domiciliation et plus généralement toute mise à disposition des locaux, est autorisée sous réserve de l'intervention expresse du bailleur qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte de sous-location conformément aux dispositions légales et dans la limite des activités autorisées au bail.

Le preneur sera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du bail à l'encontre du bailleur.

Le sous locataire ne pourra revendiquer aucun droit sur les locaux et ne pourra en aucun cas être titulaire de la propriété commerciale notamment du fait que l'emplacement objet de la sous location ne présente pas les caractéristiques pouvant prétendre au statut des baux commerciaux.

Toutefois, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, à peine de résiliation du bail,

La résiliation du présent bail quelle qu'en soit la cause entraînera ipso facto résiliation des baux de sous location avec libération des lieux dans un délai maximum de 30 jours.

Le Preneur qui envisagerait de confier le fonds exploité dans les locaux à un locataire-gérant, devra requérir l'agrément préalable du Bailleur en formulant une demande par courrier recommandé avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur contenant d'une part les éléments d'identification du candidat locataire-gérant et d'autre part, les conditions de la location-gérance envisagée (notamment la durée, les clauses particulières, le montant de la redevance)

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de 15 jours à compter de sa réception. A défaut de réponse dans ce délai, le silence du Bailleur vaudra agrément sans réserve de mise en location-gérance du fonds exploité dans les locaux.

IX – TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EXECUTES PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais, tous travaux d'entretien, réparation, remise en état, consolidation, réfection et remplacement, qui sont ou deviendraient nécessaires sur les lieux et installations faisant l'objet des présentes, et ce, quelle qu'en soit la cause, la nature et l'importance, sauf celles visées par l'article 606 du Code Civil restant à la charge du **BAILLEUR**.

Le PRENEUR exécutera à ses frais, risques et périls tous travaux d'aménagement des locaux loués. Les plans, cahiers des charges et descriptifs des travaux envisagés par le PRENEUR devront être préalablement soumis et approuvés par écrit par le **BAILLEUR**.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux nouveaux travaux d'aménagement qui pourront être entrepris par le PRENEUR pendant le cours du bail si ces derniers concernent le gros œuvre ou la toiture.

Les travaux qui porteraient atteinte à la solidité, à l'étanchéité, à la salubrité ou à la sécurité des locaux loués pourront être interdits par le **BAILLEUR ET S'ILS SONT ACCEPTEES ILS DEVRONT ETRE SUIVIS PAR UN ARCHITECTE**.

Tous travaux qui seraient réalisés en violation des dispositions ci-dessus pourront donner lieu, de la part du **BAILLEUR**, à une action sur le fondement de l'article XIX du bail ou en résiliation judiciaire.

Tous les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du **BAILLEUR** à l'expiration normale ou anticipée du bail ou de tout renouvellement ultérieur, sauf si le **BAILLEUR** préfère exiger l'enlèvement des installations spécifiques à l'activité exploitée dans les lieux aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR fera affaire de l'équipement des locaux, en lignes téléphoniques et informatiques ainsi que des démarches et modifications éventuelles auprès des services suivants : EDF, GDF, eaux, Pompiers, etc.... Il entreprendra lui-même, en temps voulu, ces démarches nécessaires auprès des services concernés.

Il prendra toutes les protections incendies nécessaires à la sécurité des locaux loués en tenant compte du classement du bien mis à sa disposition.

Enseignes, signalétique et esthétique

Le Preneur ne pourra pas poser d'enseigne, plaque, logo, autocollant, antenne ou parabole, store, volet, film réfléchissant, signalisation lumineuse, ni recourir à une installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, qu'il s'agisse des parties privatives ou communes, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur; à l'exclusion de son enseigne ainsi qu'il est autorisé en article DESIGNATION ci-dessus.

Pour tout autre changement d'enseignes, à défaut de refus motivé et formulé par le Bailleur dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la demande du Preneur, l'autorisation sera réputée acquise.

Toutefois le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives qui seraient nécessaires de manière à ce le bailleur ne soit ni recherché ni inquiété

Travaux à l'initiative du Preneur

Avant l'entrée dans les Locaux Loués et pendant l'exécution Bail, le Preneur ne pourra pas effectuer dans les Locaux Loués de travaux sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur, y compris s'ils sont à la charge du Preneur en application de l'article CHARGES.

DT. U

Le Bailleur s'engage à répondre à toute demande du Preneur dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande. Le refus éventuel du Bailleur devra être dûment justifié.
Le défaut de réponse dans le délai imparti vaudra acceptation par le Bailleur des travaux demandés.

Par dérogation, le Bailleur autorise le Preneur à réaliser les travaux énumérés dans le descriptif de travaux et plan annexés au Bail lors de l'entrée dans les Locaux Loués.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle à ses frais et sous son entière responsabilité de l'obtention de toute autorisation administrative applicable aux travaux envisagés, de sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à :

- faire faire les travaux par un professionnel dûment assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable et remettra copie au Bailleur, des attestations d'assurance ou faire les travaux lui-même sous sa responsabilité notamment celles des articles 1792 et suivants du Code civil ;
- faire appel à un architecte ou maîtrise d'œuvre pour superviser les travaux et convoquer le Bailleur lors des réunions de chantier préalable au démarrage des travaux ;
- faire en sorte que les travaux réalisés permettent l'exercice de l'activité conformément à la destination des Locaux Loués, de sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet ;
- justifier, à première demande, des déclarations de travaux ou autorisations administratives, telles que permis de construire ;
- répondre des travaux réalisés sous sa responsabilité, en relevant et garantissant le Bailleur de toute violation des lois et règlements de copropriété ou d'urbanisme.

Tous les travaux, constructions, aménagements, installations, équipements, agencements, décors et embellissements réalisés par le Preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à la date du départ effectif du Preneur des Locaux Loués.

En fin de jouissance, le Bailleur ne pourra pas demander la remise en état d'origine des travaux qu'il aura acceptés sauf précision expresse dans l'autorisation.

A noter que les travaux, quels qu'ils soient, réalisés par le PRENEUR, ne pourront pas être susceptibles d'entraîner une augmentation de loyer, ni constituer une cause de déplaçonnement, à quelque période que ce soit au cours du Bail et en particulier au moment de son/ses renouvellement(s).

X – TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR

Le PRENEUR devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de reconstruction ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter dans les lieux loués ou dans l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR devra également supporter à ses frais toutes modifications des branchements, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies de distribution des eaux, de l'électricité, etc.... et par les sociétés d'exploitation de chauffage.

Le PRENEUR accepte le passage de différentes canalisations nécessaires aux commerces, logements et aux bureaux de l'immeuble dont il dépend.

XI – ENTRETIEN – MISE EN CONFORMITE-ACCESSIBILITE – DIAGNOSTICS- ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations locatives nécessaires. En fin de bail, il devra rendre les locaux en bon état d'entretien.

Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des locaux.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux modificatifs ou complémentaires qui devront être effectués pour mettre les locaux loués en conformité avec les normes législatives ou réglementaires en vigueur ou à venir, et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail, ou à l'accès des personnes à mobilité réduite.

Le PRENEUR prendra toutes précautions aux fins qu'aucune nuisance ne soit provoquée à l'occasion de son activité aux copropriétaires et / ou occupants de l'immeuble.

ACCESSIBILITE DES LOCAUX

Le Preneur en prend acte des normes d'accessibilité des personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.) prévues par les arrêtés des 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007 et selon les normes prévues par l'article R. 164-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que des textes subséquents et s'engage à faire son affaire personnelle de toutes les démarches nécessaires auprès de l'autorité compétente.

Le Preneur déclare :

- avoir été informé des dispositions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite résultant de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 et du décret n°2005-555 du 17 mai 2006 ;
- avoir été informé des dispositions de l'arrêté du 24 juillet 2006 portant approbation des dispositions relatives au règlement de sécurité dans les établissements recevant du public, ainsi que de la circulaire du 1^{er} février 2007 relative à la sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public ;
- avoir été informé que tous les établissements recevant du public doivent posséder et tenir à jour un registre de sécurité. Pareil registre sera demandé lors des visites de la commission de sécurité. Il s'agit d'un « carnet de bord » permettant le suivi du niveau de sécurité de l'établissement.

Les éléments suivants doivent y figurer :

- la composition du service de sécurité incendie ;
- l'organisation de la formation du personnel (thèmes et dates des exercices) ;
- les consignes en cas d'incendie et leur affichage ;
- l'entretien et les vérifications des installations techniques (rapports et livret de maintenance) ;
 - installations de chauffage, ventilation, climatisation, ramonage,
 - installations électriques, de gaz, appareils de cuisson,
 - moyens d'extinctions (extincteurs, bacs à sable, robinets d'incendie armés),
 - système de sécurité incendie, équipement d'alarme et moyens de secours, désenfumage,
 - portes automatiques – ascenseurs.
- les travaux d'aménagement et de transformation (nature, nom du ou des entrepreneurs, de l'architecte ou du technicien chargé de la surveillance des travaux) ;
- les dates des visites de contrôle de la commission de sécurité et, le cas échéant, les dates des visites d'inspection (inspecteurs du travail, des installations classées, etc.).

RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions ou ERRIAL de moins de 6 mois est annexé au Bail. Le Bailleur déclare que les Locaux Loués n'ont pas subi de sinistre à ce jour ayant donné lieu au paiement d'une indemnité au sens de l'article L. 125-5, IV, du Code de l'environnement en application des articles L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances.

PLOMB

Les Locaux Loués ne sont pas affectés en tout ou partie à l'habitation de sorte que les Locaux Loués n'entrent pas dans le champ d'application des articles L. 1334-7 et R. 1334-11 du Code de la santé publique.

AMIANTE

L'immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués a été construit en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique, un DTA est annexé au Bail à titre informatif. Dans le cas où se révélerait la nécessité de réaliser des travaux relatifs à l'amiante dans l'immeuble ou les Locaux Loués, le Preneur y satisfera si cette charge lui incombe en application de l'article CHARGES.

Les Parties déclarent avoir été informées de l'obligation de mettre à disposition des occupants ou de l'employeur un DTA dans les Locaux Loués lorsque ceux-ci abritent des lieux de travail conformément à l'article R. 1334-28-5 du Code de la santé publique.

TERMITES ET AUTRES

Conformément aux articles L. 131-2, L. 131-3 L. 126-4, L. 126-6, L. 126-24, L. 183-18, L. 271-4, et R. 131-1 à R. 131-4, R. 133-8, R. 126-2 à R. 126-4, R. 126-42, R. 184-7, R. 184-8, et R. 271-1 à R. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs à la lutte contre les termites, insectes xylophages, mûres et champignons, le Preneur est informé de l'obligation qui est faite par l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer par courrier RAR au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble contaminé la présence de termites, insectes xylophages, mûres et champignons, et ce, dès que l'occupant en a connaissance, dans un délai d'1 mois à compter de la constatation. Le Bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

BRUIT

L'immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués n'est pas situé dans une zone d'exposition au bruit des aéroports, de sorte que les Locaux Loués n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme et des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation :

POLLUTION DES SOLS

Conformément à l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du même code font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'un contrat de location, le Bailleur du terrain en informera le Preneur par écrit. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune information légale ou réglementaire portant sur le terrain d'assiette des Locaux Loués n'a été rendue publique à cet égard.

Un état des risques de pollution des sols ERPS est annexé au présentes.

ENVIRONNEMENT

Les Locaux Loués ne portent pas sur des locaux d'une surface supérieure à 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces, de sorte que le Bail n'est pas soumis à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement et aux articles R. 136-1 à R. 136-3 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués 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 n'ayant

pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le Preneur informera 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, et justifiera auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le Preneur soumettra, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE et sera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Réduction du niveau de consommation d'énergie des Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier

Le Preneur fera ses meilleurs efforts pour mettre en place et à ses frais les actions appropriées sur ses propres équipements, et à l'intérieur des Locaux, aux fins de réduction de la consommation d'énergie.

Les parties se concerteront pour discuter des travaux nécessaires à réaliser dans les Locaux, et de la répartition de leur coût, afin d'atteindre les objectifs réglementaires.

Si la réduction du niveau de consommation d'énergie finale implique la réalisation de travaux (obligatoires à l'intérieur des Locaux, le Preneur les réalisera, à ses frais, et en outre dans le respect des conditions de l'article "Travaux du Preneur" des présentes ; le tout à l'exception des grosses réparations au sens défini par les présentes qui restent à la charge du Bailleur.

Si la réduction du niveau de consommation d'énergie finale implique la réalisation de travaux obligatoires à la charge du Bailleur, ce dernier les réalisera, dans les délais nécessaires à l'atteinte du niveau de consommation d'énergie finale requis, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

Chaque partie conservera la charge des coûts générés par les études diligentées par ses soins, et la réalisation de ses propres investissements dans le cadre de la mise en œuvre de ladite réglementation.

Tous les travaux qui seront réalisés par le Bailleur devront être exécutés dans les conditions de l'article "Travaux du Bailleur" des présentes.

Communication des consommations d'énergie

Les Parties se communiquent mutuellement les consommations énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

A titre informatif, le Preneur communiquera au Bailleur, à première demande de celui-ci, sa déclaration de consommation énergétique concernant le Local et réciproquement, le Bailleur communiquera au Preneur, à première demande de celui-ci, sa déclaration de consommation énergétique concernant les parties communes de l'Ensemble Immobilier.

ERNMT

Le cas échéant, si les locaux sont situés dans une zone de sismicité et/ou incluse dans une zone couverte par un plan de prévention des risques prescrits ou approuvés (code de l'environnement Art. L.125-5 et L.125-26), un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de six mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant la liste des dommages consécutifs à la réalisation des dits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles, sera annexé aux présentes.

Le Bailleur déclare que l'immeuble - dans lequel sont situés les locaux loués- n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances- technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

Sauf le dégât des eaux du 24 août 2021 par infiltration toiture- depuis travaux réalisés sur toiture.

XII- SERVITUDES

Le Bailleur déclare qu'il n'existe pas à ce jour de servitude conventionnelle, d'utilité publique, ni de servitude résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des documents administratifs résultant de toute éventuelle zone d'aménagement concertée et/ou des règles d'urbanisme sauf l'accès libre pour les locataires des étages (2entrées).

XIII-RESTITUTION DES LOCAUX LOUES EN FIN DE BAIL

Un (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, un pré état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, par le Bailleur et le Preneur.

Ce pré état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif.

Le jour du départ effectif du preneur, il sera procédé à un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties lors de du départ du Preneur de Locaux loués. Il pourra être effectué par huissier de justice si l'une des Parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Il sera comparé au pré état des lieux et relèvera les réparations visées au pré état des lieux et qui n'auront pas été réalisées par le Preneur.

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, le Bailleur collectera les devis de travaux à faire pour prélèvement sur le dépôt de garantie et contribution du Preneur pour le surplus. A défaut de contestation dans un délai de 2 mois à compter de la réception de chaque devis, le Preneur sera réputé renoncer à contester.

La restitution des Locaux Loués implique :

- le débarrassage du mobilier du Preneur ;
- l'enlèvement de toutes substances dangereuses pour l'environnement, ainsi que de résidus et déchets résultant de l'activité du Preneur, et la communication par le Preneur des justificatifs de cet enlèvement (bordereaux de suite de déchets industriels, factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport, déclaration de cessation d'activité, arrêté préfectoral de remise en état, etc.) ;
- la remise en état des Locaux Loués dans leur état initial, que le Bailleur pourra imposer, sauf pour les travaux acceptés préalablement et par écrit ;
- le paiement des dernières échéances ;
- la remise des clés, badges et codes d'accès et alarme.

A défaut de libération des Locaux Loués en fin de Bail et de complète restitution, le Preneur paiera une indemnité d'occupation égale à 150 % du dernier loyer HT pratiqué, majoré des charges jusqu'à son départ effectif.

XIV-ASSURANCE

Le Preneur assurera auprès de toute compagnie d'assurance notoirement solvable les Locaux Loués, ainsi que, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les Locaux Loués, les matériels, aménagements, équipements, marchandises et tous objets mobiliers les garnissant, contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol et le vandalisme.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur remboursera aux intéressés le montant de ces surprimes dûment justifiées et garantira le Bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Dans le cas où il existerait des risques aggravants pouvant résulter de l'aménagement ou de toute autre modification des Locaux Loués, ainsi que de l'activité exercée dans les Locaux Loués, le Preneur en informera le Bailleur par courrier RAR et supportera les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

Le Preneur souscrira auprès de toute compagnie d'assurance notoirement solvable un contrat de responsabilité civile exploitation en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation,...

Le Preneur souscrira sous sa seule responsabilité les assurances précitées à effet au jour de son entrée en jouissance et les maintiendra pendant l'exécution du Bail.

Le Preneur paiera régulièrement à échéance les primes des assurances précitées. Le Preneur justifiera, auprès du Bailleur, de ce paiement, ainsi que de la souscription des assurances précitées pour la première fois au jour de la prise d'effet du bail, puis à première demande du Bailleur sans délai, et, en tout état de cause, à chaque date anniversaire du Bail.

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les Locaux Loués y compris tous immeubles par destination ou accession contre les risques suivants
 - incendie, foudre, toutes explosions,
 - chute d'aéronefs et/ou appareils aériens, choc de véhicule,
 - dommages électriques,
 - tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée, grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats, vandalisme et actes de malveillance,
 - dégâts des eaux.
- Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait de l'Immeuble.

Le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, dans le cadre des polices d'assurance qu'il souscrira, à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour l'indemnisation des préjudices intégralement garantis par les assurances qu'il aura souscrites.

Réciproquement, le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, dans le cadre des polices d'assurance qu'il souscrira, à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, pour l'indemnisation des préjudices intégralement garantis par les assurances qu'il aura souscrites.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

XV DESTRUCTION

En cas de destruction totale des Locaux Loués, ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou une autre partie de l'immeuble et rendant les Locaux Loués inexploitable en totalité, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

Si le Bailleur, ou ses ayants-droits ou ayants-causes, procédaient à la reconstruction du Local, le Preneur bénéficie d'un droit de préférence, sur tout autre locataire pour la remise en location du Local, aux mêmes charges et conditions que le présent bail.

En cas de destruction partielle, ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou même une autre partie de l'immeuble, et rendant inutilisable une partie des Locaux Loués pendant une période de travaux n'excédant pas 6 mois, aux dires du rapport de l'expert mandaté par l'assureur du Bailleur, et sous réserve de l'obtention d'une autorisation ou d'un permis de construire purgé(e) de tout recours, le Bail se poursuivra et le Preneur ne pourra obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables pendant toute la période d'indisponibilité, à l'exclusion de la résiliation du Bail. Le Bailleur devra ainsi reconstruire les parties endommagées dans le délai de 6 mois maximum à compter s'il y a lieu de l'obtention d'une autorisation administrative d'urbanisme purgé(e) de tout recours.

En cas de destruction partielle, ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant inutilisable une partie des Locaux Loués pendant une période de travaux excédant 6

mois, aux dires du rapport de l'expert mandaté par l'assureur du Bailleur, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du code civil.

En outre, en présence d'une faute du bailleur ou du preneur, entraînant une destruction totale ou partielle des lieux loués, le bail peut être résilié en application de l'article 1741 du Code civil, des dommages et intérêts pouvant être mis à la charge de celle des parties déclarée responsable de la perte.

XVI Solidarité

Le Preneur restera solidairement garant aux côtés de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, pour une durée de 3 ans à compter de la date de cession du Bail ou du fonds, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution du Bail.

De même, tous les titulaires successifs du Bail seront tenus solidairement entre eux, pour une durée de 3 ans à compter de la date de cession du Bail ou du fonds, au profit du Bailleur, des obligations nées du Bail, et, notamment, du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur rappellera dans l'acte de cession ou d'apport.

Le Bailleur informera le preneur cédant de tout défaut de paiement du preneur cessionnaire dans le délai d'1 mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du Bail conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce.

XVII DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur bénéficie, dans le cas où le Bailleur envisagerait de vendre les Locaux Loués et sous réserve de la réunion des conditions posées par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, d'un droit de préférence pour se porter acquéreur. Le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

Il est précisé que le Preneur ne bénéficie d'aucun droit légal de préférence en cas de vente de la totalité du l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués à un seul acquéreur.

XVIII DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR EN CAS DE CESSIION DU BAIL

Le Bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du Bail conformément à l'article L. 145-51 du Code de commerce. Ce droit de priorité est ouvert uniquement si le Preneur souhaite céder le Bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

XIX CLAUSE RESOLUTOIRE

Le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans formalité ni mise en demeure préalable, 1 mois après la signification d'un commandement d'huissier infructueux, reproduisant la présente clause, dans les cas suivants :

- violation de l'article DESTINATION ;
- violation de l'article LOYER, en ce compris le défaut de paiement à son échéance du loyer, y compris révisé, indicé ou renouvelé et le défaut de paiement des charges du par le Preneur ;
- violation de l'article CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE, en ce compris le défaut de paiement ou de remboursement des travaux à la charge du Preneur, le défaut de respect de la réglementation applicable aux installations classées et le défaut de respect de la réglementation applicable aux installations de stockage de déchets ;

- violation de l'article ASSURANCE, en ce compris le défaut d'assurance du Preneur ;
- violation des articles CESSION, LOCATION-GERANCE –DOMICILIATION et SOUS-LOCATION ;
- violation de toute autre clause stipulée au Bail, chacune étant de rigueur.

Le juge des référés sera compétent, en cas de besoin, pour constater les effets de la clause résolutoire et ordonner l'expulsion du Preneur, ainsi que tous occupants de son fait et le condamner par provision à une l'indemnité d'occupation égale à 150 % du loyer, majoré des charges et de la TVA si le Bailleur y est assujetti. Et ce, jusqu'au départ effectif du Preneur. Le tout, sous réserve des autres clauses prévues au Bail et de tous autres dommages-intérêts.

XX- RETARDS DE PAIEMENT

Le non-paiement du loyer produira automatiquement intérêt égal à celui figurant en pied de facture et, à défaut, à 10 % par an, après une mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours.

Tous frais de commandements ou de sommations exposés par le Bailleur pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations seront à la charge du Preneur.

XXI IMPREVISION

Pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, en cas de survenance de circonstances imprévisibles dans les conditions de l'article, 1195 du code civil, les Parties conviennent, de se consulter et se rencontrer, afin de rechercher de bonne foi une solution qui soit acceptée par les Parties sur les éventuelles modifications contractuelles à apporter, afin de mettre fin aux conséquences de ces circonstances imprévisibles. En cas d'accord des Parties sur les modifications à apporter au Bail, elles établiront sans délai un avenant au Bail formalisant le résultat de cette renégociation.

A défaut d'accord des Parties dans un délai de 90 (quatre-vingt-dix) jours à compter de la demande de consultation formulée par l'une ou l'autre des Parties, celles-ci pourront demander, d'un commun accord au juge, la résolution du Bail, ou son adaptation.

A défaut d'accord des Parties pour saisir le juge d'un commun accord dans un délai de 30 jours à compter de la constatation de ce désaccord, la Partie la plus diligente pourra saisir le juge d'une demande de révision ou de résolution du Bail.

En outre, les Parties reconnaissent que les conditions des présentes ont été négociées et établies en tenant compte de la situation économique actuelle et de toutes les contraintes sanitaires, administratives, financières, logistiques connues à ce jour, liées à la pandémie de la Covid-19

XXII – DEPOT DE GARANTIE- CAUTION PERSONNELLE

Le preneur versera la somme de 4.000 euros (QUATRE MILLE) à titre de dépôt de garantie au plus tard le 15 mars 2025 par virement bancaire.

Le bailleur se réserve le droit, en cas de cession du fonds de commerce, de réclamer au successeur un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer outre et/ou la caution personnelle du dirigeant de la société repreneuse ou toute personne solvable.

Dans ce cas, le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. En fin de bail, il sera restitué au PRENEUR après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges, ainsi que de toutes les indemnités dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

Ce dépôt de garantie restera définitivement acquis au Bailleur si toutefois le Preneur se refusait de prendre possession du local, le Bailleur ne serait pas dispensé de demander au Tribunal compétent l'exécution forcée de la location envisagée.

Le dépôt de garantie sera complété à due concurrence, au fur et à mesure de l'évolution du loyer, de façon à correspondre en permanence à un mois de loyer.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du **PRENEUR**, si l'Administrateur ou le Liquidateur n'use pas de la faculté de poursuivre le contrat de bail, le **BAILLEUR** pourra différer la restitution du dépôt de garantie jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages-intérêts.

En outre, et toujours en cas de redressement judiciaire du **PRENEUR**, il est expressément convenu par les parties que le **BAILLEUR** sera libre d'affecter le dépôt de garantie au règlement des sommes dues par le **PRENEUR** antérieurement à sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire et déclarées par le **BAILLEUR** Entre les mains du mandataire judiciaire.

Monsieur Max TORTEL s'engage à titre de caution solidaire de la SAS LLH, au profit du bailleur qui accepte, à satisfaire à toutes les obligations du locataire désigné aux présentes (obligations résultant du bail) sans bénéfice de discussion pour le paiement :

- des loyers éventuellement révisés et indemnité d'occupation,
- Des charges,
- Et des frais éventuels de procédure.

Et ce dans la limite d'un an de loyer

La caution confirme sa connaissance de la nature et de l'étendue de ses obligations en recopiant de sa main la mention en fin de bail.

XXIII – IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter directement tous les impôts lui incombant, notamment la CFE, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété à ce sujet. Il devra justifier de leur paiement à première demande du **BAILLEUR**, et, en tout cas, huit jours au moins avant son départ des locaux loués.

XXIV – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

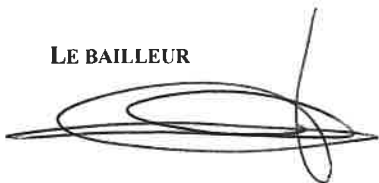
Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent bail ou à ses conséquences seront exclusivement du ressort des Tribunaux et Cour de la situation du bien loué, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs et d'appelés en garantie.

XXV – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, le **BAILLEUR** en son siège social, le **PRENEUR** dans les lieux loués.

Fait à SALON
Le 8 / 02 / 2025
En 2 exemplaires originaux sur 23 pages.

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



u

LA CAUTION

Monsieur Max TORTEL « Je me porte caution solidaire sans bénéfice de discussion jusqu'à la FIN DU BAIL ET DE SES RENOUELEMENTS pour un montant de 48.000 € (quarante huit mille euros) pour le paiement du loyer s'élevant à ce jour à 4.000 € par mois, charges en plus, et de sa révision chaque année sur la base de l'indice des loyers commerciaux ainsi que des indemnités d'occupation, charges et frais éventuels de procédure, ces obligations résultant du bail dont j'ai reçu un exemplaire. Je confirme avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement. »

Signature

Je me porte caution solidaire sans bénéfice de discussion jusqu'à la fin du bail et de ses renouvellements pour un montant de 48.000 € (quarante huit mille euros) pour le paiement du loyer s'élevant à ce jour à 4.000 € par mois, charges en plus et de sa révision chaque année sur la base de l'indice des loyers commerciaux ainsi que des indemnités d'occupation, charges et frais éventuels de procédure. Ces obligations résultant du bail dont j'ai reçu un exemplaire. Je confirme avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Le 08 février 2025



