

BAIL COMMERCIAL

Entre

SCI MARTIN D'AUCH

Et

SAS LELONG

K.R.C

Entre les soussignées :

. **S.C.I. MARTIN D'AUCH**, société civile au capital de 152,45 euros dont le siège social est sis 14 avenue Martin Dauch, 11400 Castelnaudary, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Carcassonne sous le numéro 349 413 757,

Représentée par son co-Gérant, Monsieur Robert LELONG, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après désigné le « **Bailleur** »

D'une part,

Et :

. **LELONG ET FILS**, société par actions simplifiée au capital de 88.665 euros, dont le siège social est sis 14 avenue Martin Dauch, 11400 Castelnaudary, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Carcassonne sous le numéro 305 082 513 ;

Représentée par sa Présidente, la société Groupe Automobile Tisserand, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 200 avenue de l'Europe Albasud, 82000 Montauban, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montauban sous le numéro 902 241 553 ;

Elle-même représentée par son Président, Monsieur Gaël TISSERAND, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après le « **Preneur** »,

D'autre part,

Ensemble dénommées les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

1/ La société S.C.I. MARTIN D'AUCH est propriétaire d'un immeuble à usage commercial sis 14 avenue Martin Dauch à Castelnaudary (11400).

2/ La société LELONG ET FILS a pour activité principale la réparation de voitures neuves et d'occasion, l'achat, la vente et la location de véhicules neuf et d'occasions, l'achat et la vente de pièces détachées, de carburants, lubrifiants, pneus, le dépannage, le remorquage et tous accessoires.

Dans le cadre de la restructuration de son activité, elle s'est montrée intéressée pour poursuivre le bail des locaux sis 14 avenue Martin Dauch à Castelnaudary (11400).

3/ Les Parties déclarent et reconnaissent que la phrase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu leurs premiers échanges et négociations, a été conduite de bonne foi. Chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

AL 2 6

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1. Objet

Par les présentes, le Bailleur donne à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, au Preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Les locaux sont situés dans un immeuble industriel indépendant, sis 14 avenue Martin Dauch à Castelnaudary (11400), et se constituent d'un garage de 1.300m², comprenant un hall d'exposition, quatre bureaux, un atelier de réparation et un magasin de pièces détachées avec terrain attenant, d'une superficie totale approximative de 2.727 m².

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation, autres que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les dispositions ci-dessous, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver conformes à l'usage et aux activités auxquels il les destine, (ci-après les « **Locaux** »).

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

Article 2. Durée

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 16 septembre 2022 pour se terminer le 15 septembre 2031.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du code de commerce, afin notamment de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L.145-9 du code de commerce.

R. C. 3

lr

Article 3. Destination des Locaux – Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de concession automobile. Le Preneur pourra exercer dans les lieux l'activité suivante : la réparation de voitures neuves et d'occasion, l'achat, la vente et la location de véhicules neuf et d'occasions, l'achat et la vente de pièces détachées, de carburants, lubrifiants, pneus, le dépannage, le remorquage et tous accessoires, à l'exclusion de toute autre.

Le Preneur reconnaît que les Locaux ne sont pas parfaitement adaptés à l'activité qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle des travaux d'aménagements et de la mise en conformité des Locaux, à ses frais.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus, ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du code de commerce.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Il s'engage à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il aura également à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Article 4. Charges et conditions

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que les Parties s'obligent à exécuter.

4.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur.

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.

4.2 Diagnostics techniques

➤ Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique est annexé aux présentes.

➤ Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux articles R.1334-17 et R.1334-29-5 du code de la santé publique, le diagnostic technique amiante est annexé aux présentes.

➤ Etat des risques et pollutions (ERP)

Conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

(Annexes 4.2)

4.3 Respect des prescriptions administratives par le Preneur

Le Preneur déclare avoir connaissance de la situation des Locaux au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme.

Préalablement à l'occupation des Locaux, le Preneur a fait, le cas échéant, son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives, du respect de tous règlements et de l'exécution de toutes formalités pouvant lui être imposées en raison de l'activité qu'il exerce dans les Locaux, et notamment du fait de l'exploitation d'un établissement ouvert au public, ou concernant la voirie, la salubrité, la police et la sécurité, sans pouvoir réclamer au Bailleur aucune indemnité ou réduction de loyer pour privation de jouissance, quelle qu'en soit la durée.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les Locaux accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R.111-19-8 du code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

D'une manière générale, le Preneur se conformera, pendant toute la durée du bail à tous les textes législatifs et réglementaires concernant l'utilisation des Locaux.

4.4 Entretien – Remplacements – Réparations – Embellissements – Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, la vétusté, un vice de construction, un cas de force majeure, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par le fait du Preneur, dans leur intégralité, incombe au Preneur.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipements des Locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, remplacement, amélioration, embellissement, réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur :

⇒ Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>
⇒ Dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même rendues nécessaires en raison de la vétusté ou d'un vice caché des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses d'entretien, de réparation et de travaux visés aux articles 1719-2°, 1754 et 605 du code civil et ne constituant pas les éléments visés à l'article 606 du Code civil, afférentes aux Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>

<p>⇒ Dépenses pour travaux et réparations, y compris de ravalement de façade, rendues nécessaires ou non en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de ses visiteurs, de son personnel, qu'elles relèvent ou non de l'article 606 du code civil</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation,</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Dépenses pour travaux sur injonction administrative ou requis par l'autorité administrative</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Remplacement de la chaudière ou de l'installation de chauffage, climatisation</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements des Locaux et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement chaudières, les installations électriques (« courant fort » et « courant faible »), armoires électriques, VMC, réseaux de communication électroniques, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique...</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Frais de raccordement, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération, de l'éclairage des Locaux</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>
<p>⇒ Frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux.</p>	<p>Preneur <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Bailleur <input type="checkbox"/></p>

R.L
7

H

4.5 Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- travaux réalisés au cours des trois dernières années
 - Début 2020 : réfection du carrelage ;
 - Début 2020 : réfection du goudron du parking, incluant les emplacements de stationnement.

- travaux envisagés au cours des trois prochaines années

Néant.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans réponse pendant quinze (15) jours à compter de sa réception, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures dont le Preneur supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, ou parce qu'elles deviennent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus injustifié du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4.6 Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Preneur

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant quinze (15) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4.7 Travaux

➤ Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

➤ Travaux imposés par l'administration

Par dérogation à l'article 1719 alinéa 1^{er} du code civil, le Preneur aura la charge exclusive des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, concernant les Locaux, que ces dépenses concernent la conformité générale, les normes de sécurité, la mise en accessibilité, l'hygiène, la salubrité spécifique ou non à son activité, à l'exception de celles relevant des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil. Par dérogation à l'article 1719 alinéa 1^{er} du code civil, le Preneur supportera également la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques ou non à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du code civil.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les Locaux soient toujours conformes aux normes administratives.

4.8 Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4.9 Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4.10 Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4.11 Impôts – Taxes – Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera également les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités, sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées, et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Au surplus, le Preneur supportera les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux, quand bien même le redevable légal serait le Bailleur, et notamment le Locataire supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4.12 Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer prévu, à chaque terme convenu, une somme de neuf cent soixante-seize euros et cinquante centimes (976,5 €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours du bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

CHARGES COURANTES

⇒ Frais de consommation de l'eau froide, fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération, de l'éclairage des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, emplacements de stationnement, espaces verts...)	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Frais d'exploitation, de maintenance et de contrôle obligatoire des éléments d'équipements des Locaux et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que chaudières, les installations électriques, VMC, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique...	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Frais d'exploitation et de maintenance des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses liées à l'évacuation, l'élimination, de tri, des déchets et des matériaux liés à l'activité du Preneur.	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Honoraires de gestion des loyers des Locaux	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>
⇒ Honoraires afférents aux travaux qui incombent au Preneur	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Taxe foncière	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Taxe ou redevance de l'enlèvement des ordures ménagères	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Taxe de balayage	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>

A.L.
G

⇒ Taxe de déversement à l'égout	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures du Preneur	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
<u>CHARGES D'ASSURANCES</u>		
⇒ Assurances des Locaux qui incombent au Bailleur	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>
⇒ Assurances des Locaux qui incombent au Preneur	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Assurances sur travaux à la charge du Preneur	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Assurances sur travaux à la charge du Bailleur	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>
<u>AUTRES CHARGES</u>		
⇒ Frais d'établissement des diagnostics obligatoires	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>
⇒ Abonnements et frais d'exploitation des réseaux de communication électroniques	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>

4.13 Etablissement recevant du public

Réglementation applicable

Les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq (5) catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard le 1^{er} Janvier 2015 (loi n° 2005-102 du 11 Février 2005).

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
de 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
de 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1 ^{er} janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

R.P.L.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- (a) Tenir un registre de sécurité.
- (b) Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des Biens Loués avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- (c) Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- (d) Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Registre public d'accessibilité

Depuis le 30 septembre 2017, il résulte de l'article R. 111-19-60 du code de la construction et de l'habitation que « L'exploitant de tout établissement recevant du public au sens de l'article R.123-2 élabore le registre public d'accessibilité prévu à l'article L. 111-7-3. Celui-ci précise les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement a été conçu.

« Le registre contient :

- « 1° Une information complète sur les prestations fournies dans l'établissement ;
 - « 2° La liste des pièces administratives et techniques relatives à l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées ;
 - « 3° La description des actions de formation des personnels chargés de l'accueil des personnes handicapées et leurs justificatifs.
- « Les modalités du registre portent sur sa mise à disposition de l'ensemble du public et sur sa mise à jour régulière.
- « Pour les points d'arrêt des services de transport collectif relevant du régime des établissements recevant du public et qui sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-7-3, le registre public d'accessibilité peut porter sur l'ensemble d'une ligne ou d'un réseau.

L'arrêté du 19 avril 2017, publié au JO n°0095 du 22 avril 2017, a fixé le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour de ce registre et impose désormais à l'exploitant de se doter d'un registre public d'accessibilité.

Le même arrêté précise le contenu et les modalités du registre public d'accessibilité, selon la catégorie et le type de l'établissement, en distinguant, d'une part, les catégories 1 à 4, d'autre part, la catégorie 5.

En tout état de cause, ce registre doit être consultable sur place au principal point d'accueil accessible de l'établissement, éventuellement sous forme dématérialisée. A titre alternatif, il est mis en ligne sur un site internet.

Depuis le 30 septembre 2017, le contrevenant s'expose, conformément à l'article L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation, à une amende de 45.000 €, et en cas de récidive, à une peine d'emprisonnement de six mois.

Article 5. Occupation – Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Article 6. Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée.

Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

Article 7. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur et/ou son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement ou toute partie commune de l'immeuble ; le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;

- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités exercées par le Preneur et telles que décrites à l'article III.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur et/ou son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

Article 8. Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Article 9. Cession – Sous-location

9.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une période de trois (3) ans à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins quinze (15) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession.

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les quinze (15) jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut deux (2) mois au moins avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins quinze (15) jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

9.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les Locaux, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur. Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins quinze (15) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs aux sous-locations seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du ou des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

Les Locaux formant un tout indivisible et le bail étant déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à l'article « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les quinze (15) jours suivants sa signature.

9.3 Fusions – Scissions – Transmission universelle

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Article 10. Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur et son mandataire, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prendre effet à compter de la date du début du bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur. Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supportent le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

En outre, le Preneur devra supporter, le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Article 11. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Article 12. Destruction totale ou partielle des Locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit.

Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à trois (3) mois aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

Si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à trois (3) mois, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

Article 13. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du code civil.

Article 14. Restitution des Locaux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

Article 15. Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe annuel de trente-six mille euros hors taxes (36.000 € HT).

Le loyer est payable par virement bancaire au profit du compte du Bailleur, par terme d'avance, le dix de chaque mois.

A ces loyers s'ajouteront les charges et taxes visées aux présentes.

Les paiements pourront avoir lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, 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.

Article 16. Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer pourra être réévalué conformément aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce, à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice choisi ci-dessous et, pour la première fois, le 17 septembre 2025.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la conclusion des présentes, soit celui du premier trimestre année 2022, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de 3,32. 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.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi la révision triennale du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de l'évolution des loyers commerciaux.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L.145-34 du code de commerce.

Article 17. Taxes

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Article 18. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de 6.000 euros correspondant à deux (2) termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations, etc.) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Article 19. Renouvellement du bail

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

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

Article 20. Droit de préférence

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du code de commerce à peine de nullité.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du code de commerce sont inapplicables.

Article 21. Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 22. Indemnité d'occupation

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à verser une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à 10% du dernier loyer exigible par jour de retard.

Article 23. Frais – Droits – Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes, à l'exception des frais de rédaction des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Les honoraires de rédaction du présent Bail, qui s'élèvent à la somme de 1.500 € H.T., seront supportés par le Bailleur, qui s'y oblige expressément.

Article 24. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile à leurs sièges sociaux respectifs, tels qu'indiqués en tête des présentes.

Annexes

Les documents annexés au présent Bail, tels que listés ci-dessous, sont valables au jour de sa signature, en font partie intégrante et forment, avec celui-ci, un tout indivisible dans l'esprit des Parties :

- **Annexe 4.2.** : Diagnostics techniques (DEP, DTA, ERP)

Fait à ST JEAN,

Le 16 septembre 2022

En deux (2) exemplaires originaux, dont un (1) pour chaque Partie.

Le Bailleur

S.C.I. MARTIN DAUCH

« Bon pour projet de bail »

Bon pour projet de bail



Le Preneur

SAS LELONG ET FILS

« Bon pour projet de bail »

Bon pour projet de bail.

PROJET

R. L²⁷

h