

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés

- La société **JORDAN**, société civile immobilière,

Au capital de 6 097,96 euros,

Dont le siège social est Chemin de la Rivière, TOURBES (34),

Immatriculée au RCS de BEZIERS, sous le n° 410 670 574,

Représentée aux présentes par Monsieur Jean Luc REY, gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

Et

- Madame **Marianne REY**,

Née le 26 avril 1973 à PEZENAS (34),

De nationalité française,

Demeurant 4C Route de l'Egalité, LEZIGNAN LA CEBE (34),

Mariée le 12 septembre 2009 à BALARUC LES BAINS (34) avec Monsieur Lionel ISSERT sous le régime de la séparation de biens,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité 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.

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145-1 et suivants et R.145-3 à R.145-33 du code de commerce, portant sur le statut des baux commerciaux.

IL A ETE RAPPELE CE QUI SUI

Par acte reçu par Maître Georges MANSOUX, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Georges MANSOUX et Michel CASTANIE, Notaires Associés », le 19 et 20 décembre 1996, la SCI JORDAN s'est porté acquéreur d'un bâtiment à usage commercial sur une parcelle sise sur le territoire de la commune de PEZENAS 34120, d'une contenance de douze ares, cinquante-sept centiares (12 a 57 ca) figurant après division au cadastre rénové, lieu-dit « ZA LES RODETTES », section AT, numéro 339, pour la même contenance.

Ladite parcelle provenant de la division d'un plus grand corps de même nature, figurant au cadastre rénové de ladite commune, même lieu-dit et section numéro 183, pour une contenance de 14 ares 198 centiares.

Dont le surplus, après division, d'une contenance de 2 ares 41 centiares, restant appartenir au vendeur, est maintenant cadastré section AT, numero 338, lieu-dit « ZA LES RODETTES » pour la même contenance.

CECI RAPPELE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Le Bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

I - Désignation de l'immeuble loué

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués se trouvant ZAE LES RODETTES 34120 PEZENAS 10, rue Paul Guéry, pour les avoir vus et visités.

Un local de 200 m² environ, appelé lot n°2 conformément au plan ci-après annexé. Les locaux sont carrelés et isolés (murs et plafonds).

Le Preneur pourra éventuellement installer une terrasse devant le local, objet de la présente location, sous réserve de l'accord du Bailleur et, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives si nécessaires.

Le local est équipé d'un compteur d'eau divisionnaire, d'un climatiseur et, d'une lance à incendie.

Un passage est situé entre la rue Paul Guéry et, la rue Alfred Maurel, devant l'immeuble objet de la location, afin de permettre la circulation de la clientèle entre les deux rues (notamment la clientèle de la société DISTRITO T). Ce passage ne devra jamais être obstrué par le stationnement de véhicules.

Les occupants des lots n°1 et n°2 pourront utiliser le portail donnant sur la rue Paul Guéry. A cet effet, ils disposeront d'une télécommande. Il est précisé toutefois que le portail doit être fermé à compter de 19 heures 30 et, que toute ouverture par les occupants des lots n°1 et n°2 au-delà de cet horaire est strictement interdite. Toute contravention à cette interdiction pourra donner lieu à l'application des dispositions stipulées dans l'article 20.

II - Affectation des lieux loués

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice de l'activité de restauration.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

III - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} mai 2012.

Le Preneur aura la faculté de résilier le bail à l'issue de chaque période triennale en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance, conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du code de commerce.

En cas de congé tardif, ou donné selon des formes irrégulières, ou à défaut de demande de renouvellement, le bail se renouvellera pour une période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le preneur.

IV - Conditions financières du bail

Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX HUIT MILLE (18 000) EUROS H.T.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu soit DIX HUIT MILLE (18 000) EUROS H.T. sera payable mensuellement et à terme à échoir, au plus tard le 1^{er} de chaque mois, entre les mains du bailleur ou du mandataire, qu'il désignera, par virement bancaire sur le compte DUPUY DE PARSEVAL - Agence de PEZENAS - code banque 12939 Agence 00044 Numéro 34404279574. Le premier paiement aura lieu le 1^{er} octobre 2012.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance lors de l'encaissement du prix du loyer.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base du taux d'intérêt légal

3° Révision du loyer

Art. 1.- Le loyer sera exigible sans variation pour la première année du 1^{er} octobre 2012, date d'effet du présent bail, au 30 septembre 2013.

À compter du 1^{er} octobre 2013 et, pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} octobre, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur (ou le preneur) ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu ce jour, soit celui du 4^{ème} trimestre 2011, étant de 1 533.

En conséquence, pour chaque année à compter du 1^{er} octobre 2013, le loyer sera déterminé, au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer de base, soit 18 000 euros H.T.
- l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 1 533.
- et le montant du nouvel indice.

Art. 2. - Retard dans la publication de l'indice

Si au 1^{er} mai, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence octobre pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

Art. 3. - Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Art. 4. - Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encassembler le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Art. 5. - Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de TROIS MILLE (3 000) EUROS, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

Impôts et taxes

Art. 1er. - Le Preneur acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Art. 2. - Le Preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière.

Ainsi que toutes taxes qui pourraient advenir dans le futur

V- Etat des lieux loués

Art. 1er - Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués.

Art. 2 - Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante de quelque nature que ce soit (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

VI- Entretien des lieux loués

Art. 1er - Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Art. 2 - Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement nécessaires à son activité, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués. Il prendra à sa charge l'entretien, les réparations de toute nature, ainsi qu'éventuellement le remplacement du climatiseur.

Art. 3 - Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Art. 4 - Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

VII- Travaux en cours en cours de bail

A - Travaux par le preneur

Art. 1er - Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros-oeuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Art. 2 - Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du bailleur aucun changement de distribution.

Art. 3 - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration de la période de neuf ans (éventuellement prorogée par le jeu de la tacite reconduction) pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

B - Travaux effectués par le bailleur

Art. 1er - Le preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Art. 2 - 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 serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux câbles d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

VIII- Réparations

Art. 1er - Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) : toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Art. 2 - Le Preneur comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

IX- Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués

A - Modalités de jouissance des locaux

Art. 1er - Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

Art. 2 - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Art. 3 - Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en

restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres Preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Art. 4 - Il devra en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait, aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B - Etalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Enseignes

Le Preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose *(qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls)* ou leur existence pourrait occasionner.

Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les Preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Obligations diverses

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et, les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au bailleur à première demande;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur;
- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduites d'écoulement, conduites d'évacuation et, vides-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du Preneur;

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité: à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du Preneur seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués : faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

C - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligations et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

D - Visite des lieux

1° En cours de bail

Art. 1er. - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Art. 2. - En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 10 heures à 12 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Art. 3. - Si les locaux loués sont mis en vente le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

X-Obligations du bailleur / Limites aux obligations du bailleur

A - Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B - Responsabilités et recours

Art. 1er. - Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs.

Art. 2. - En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XI- Assurances

Art. 1er - Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc, pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages matériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Art. 2 - La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Art. 3 - Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Art. 4 - Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres Preneurs de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres Preneurs ou des voisins.

XII- Destruction des lieux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XIII- Transmission du contrat

Cession de droit de bail

Art. 1er - Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Toutefois, en cas de cession à une personne autre que l'acquéreur de son fonds cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'accord préalable du bailleur qui devra être donné par écrit.

Art. 2 - Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Art. 3 - Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XIV- Renouvellement du bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

XV- Restitution des lieux

Art. 1er - Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge.

tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Art. 2 - Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un 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, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui 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, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Art. 3 - Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

XVI- Déclarations fiscales

Option pour la TVA

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

XVII- Changement d'état ou de statut juridique du Preneur

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XVIII- Solidarité et indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "les Preneurs" ;
- le ou les Preneurs survivants et les héritiers ou représentants du ou des preneurs décédés ;
- les héritiers ou représentants de tout Preneur décédé.

Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

XIX- Indemnité

Aucun pas de porte n'a été perçu lors de l'entrée du preneur dans les lieux, objet des présentes. A titre d'indemnité, le Bailleur se réserve le droit de réclamer un montant forfaitaire égal à 20 % de la valeur du fonds de commerce, lors de la disparition de ce fonds de commerce, ou lors de la cession de celui-ci pour quelque cause que ce soit. Toutefois, cette somme sera plafonnée à QUINZE MILLE EUROS (15 000 euros).

XX- Clause résolutoire

Art. 1er. - À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux Preneurs par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Art. 2. - Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de CENT (100) EUROS par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XXI- Clause pénale

Art. 1er. - À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Art. 2. - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

XXII- Frais

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

XXIII- Enregistrement

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

XXIV- Etat des Risques Naturels et Technologiques

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé. Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, un état des risques en date du 25 mars 2012 est demeuré ci-après annexé.

XXV - Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :

Suivant rapport de la société ABYSSE en date du 09 juillet 2007 et ci-après annexé, il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante.

XXVI- Election de domicile

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

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social indiqué en tête des présentes.

ANNEXES

- Plan :
- Etat des Risques Naturels et Technologiques :
- Rapport amiante.

Fait à PEZENAS

Le 15/05/12

En 4 exemplaires

Le Bailleur



Le Preneur

