

**BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL**

Entre la société SCI BORANE et la société AU RESTO GEO PASTA

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La société **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE**, société civile immobilière au capital de 45 734,71 euros, dont le siège est situé au 128 rue de la Bourgeat, Appartement 213 Grand Roc, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE, identifiée sous le numéro 351 673 884 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, Représentée aux présentes par Madame Maryse BLANCHARD et Monsieur Eric BLANCHARD, en qualité de co-gérants, dument habilités à cet effet par les statuts, ainsi déclaré,

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR", d'une part,

**ET**

La société **AU RESTO GEO PASTA**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est au 26 avenue du Stade, résidence des Cinq Lacs, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE, identifiée sous le numéro 928 859 834 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, Représentée par Monsieur Geoffroy COLLOMB, en qualité de gérant, dument habilité à l'effet des présentes par les statuts, ainsi déclaré,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR", d'autre part,

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 judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Suivant acte authentique du 17 novembre 1989 reçu par Maître Marion GOBIN, notaire à LA FERTE SOUS JOUARRE (77260), la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE, a consenti un bail commercial à la société LA MONTAGNOLE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est situé avenue du Stade, résidence des Cinq Lacs, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE, identifiée sous le numéro 351 140 025 et immatriculée auprès du registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, pour une durée de 12 années et 1 mois entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1989 jusqu'au 31 décembre 1991 portant sur un local commercial situé dans un immeuble en copropriété dénommé Résidence les Cinq Lacs, avenue du Stade, sur la Commune de BOURG SAINT MAURICE (73 700), figurant au cadastre sous la référence suivante :

Section	N°	Lieu dit ou voie	Contenance		
			Ha	A	Ca
G	994	Le Chef Lieu	00	16	70
G	996	Le Chef Lieu	00	34	80
Contenance totale			00	51	50

Composé des lots :

- Numéro NEUF (9), à savoir un local commercial situé au rez-de-chaussée portant le numéro M9 du plan, avec escalier intérieur avec les 351/10.000<sup>èmes</sup> de la quote-part du sol et des parties communes générales,

- Numéro QUARANTE CINQ (45), un garage portant le numéro G4 du plan avec les 35/10.000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Numéro QUARANTE SIX (46), une réserve portant le numéro R9 du plan avec les 38/10.000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales,

Ce bail a fait l'objet d'un renouvellement par acte sous-seing privé du 8 février 2007 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 jusqu'au 31 décembre 2015.

Ce bail s'est poursuivi par tacite prolongation jusqu'à ce jour.

Par acte sous-seing privé du 26 juin 2024 auquel est intervenu le Bailleur, la société LA MONTAGNOLE a cédé son fonds de commerce à la société AU RESTO GEO PASTA ci-dessus mentionnée, cet acte de cession introduisant entre la Société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE EN BORANE et Monsieur Geoffroy COLLOMB, associé unique et gérant de la société AU RESTO GEO PASTA, une promesse unilatérale de vente de ces locaux commerciaux par le premier au bénéfice du second.

C'est pourquoi les Parties ont décidé de conclure ce jour un nouveau bail commercial venant intégralement remplacer le précédent bail du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

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**

Dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété dénommé « Résidence Les cinq lacs », situé au 26 avenue du Stade, Résidence les cinq lacs, sur la Commune de BOURG-SAINT-AURICE (73700), figurant au cadastre sous la référence suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			Ha	A	Ca
AI	280	LE CHEF LIEU	00	51	50
CONTENANCE TOTALE			00	51	50

Un local commercial formé des lots :

- Numéro NEUF (9), à savoir un local commercial situé au rez-de-chaussée portant le numéro M9 du plan avec sas d'entrée, salle à manger, espace bar, cuisine et escalier intérieur menant au sous-sol avec les 351/10.000<sup>èmes</sup> de la quote-part du sol et des parties communes générales,
- Numéro QUARANTE CINQ (45), un garage portant le numéro G4 du plan avec les 35/10.000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Numéro QUARANTE SIX (46), une réserve avec espace toilettes pour les clients, vestiaire et toilette pour le personnel et économat et cave à vins, le numéro R9 du plan avec les 38/10.000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales,

Formant une superficie de 129,2 mètres carrés.

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et de division reçu le 29 août 1989 par Maître BRUNET, notaire à BOURG-SAINT-AURICE, plusieurs fois modifiés depuis.

Tels que les lieux loués existent, avec leurs aisances et dépendances et tous droits attachés, sans exception ni réserve, sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le Preneur déclarant les bien connaître.

Il est précisé que le Preneur jouira d'une terrasse disposée partiellement sur la plateforme d'accès desservant les locaux prolongés par une extension en bois installé sur un espace goudronné. L'emprise de cette terrasse se situe intégralement sur l'ensemble immobilier dépendant de la copropriété de la Résidence les Cinq Lacs et bénéficie d'une tolérance de la part de la copropriété de la Résidence Les Cinq Lacs. Cette terrasse installée sur un espace dépendant intégralement de la copropriété n'est pas soumise aux règles du présent bail. De plus, le Bailleur ne peut accorder aucune garantie de jouissance pérenne en l'état de cette terrasse au Preneur, ce que celui-ci reconnaît et admet expressément. Le Preneur fera donc son affaire personnelle de cette situation et de l'exploitation de cette terrasse.

## **II - Renseignements concernant l'immeuble loué**

### **1. Origine de propriété**

La société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE est propriétaire des biens et droits immobiliers présentement loués par suite de l'acquisition qu'elle en a faite à titre onéreux de la Société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES CINQ LACS, société civile au capital alors de 30 000 francs dont le siège était à SALINS LES THERMES (73600), alors identifiée sous le numéro 348 720 632 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBERTVILLE, aux termes d'un acte authentique reçu le 23 septembre 1989 par Maître Bernard BRUNET, dont l'office était alors à BOURG-SAINT-MAURICE (73700).

Le Bailleur déclare que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

### **2. Servitudes**

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

### **3. Etat des risques naturels et technologiques**

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte :

- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prévisibles ;
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé concernant les risques suivant : mouvements de terrains, inondation, crue torrentielle, avalanche ;
- n'est pas situé dans une zone d'information sur les sols concernant la pollution des sols ;
- est situé dans une zone de sismicité moyenne 4.

Une fiche d'information communale sur les risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

### **4. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante**

Le Bailleur déclare que l'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement à la date du 1<sup>er</sup> juillet 1997 entre dans le champ d'application de la réglementation imposant de procéder à une recherche d'amiante dans les immeubles bâtis.

Pour les parties privatives, le Bailleur déclare qu'un rapport de recherche d'amiante a été établi le 19 novembre 2021 par la Société AC ENVIRONNEMENT, dont le siège est au 64 rue Clément Ader, 42153 RIORGES, qui a conclu que : « dans le cadre de la présente mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ».

Le Bailleur précise qu'aucun rapport de recherche d'amiante n'a été établi pour les parties communes.

Les Parties sont averties de la nécessité de faire établir ce rapport au titre de la législation en vigueur et qu'il incombe aux propriétaires des murs de demander au syndic de copropriété d'initier les démarches pour ce faire. A défaut, le Bailleur ne saurait s'exonérer de sa responsabilité des vices-cachés sur ce point.

#### 5. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le Bailleur déclare qu'à ce jour les locaux ne sont pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites, qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble et qu'il n'a reçu aucune injonction des autorités de procéder à la recherche ou à des travaux de prévention et/ou d'éradication des termites.

#### 6. Situation des locaux au regard de la performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique dressé par la société AC ENVIRONNEMENT, 1640 avenue de Chambéry, 73190 CHALLES LES EAUX, le 10 décembre 2021 qui a conclu :

- Consommations énergétiques : 969 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an,
- Emission de gaz à effet de serre (GES) : 68 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an,
- Classement des locaux : Lettre G pour la consommation énergétique et lettre E pour les émissions de gaz à effet de serre.

Le Preneur est informé qu'aucun travaux de nature à améliorer la performance énergétique des locaux n'a été effectué par le Bailleur depuis l'établissement du diagnostic de performance énergétique.

#### 7. Situation des locaux au regard de la Protection de l'environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouve les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou déclarée.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En fin de bail, le Preneur devra remettre au Bailleur le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement. Il en supportera pour ce faire en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières.

8. Situation des locaux au regard de la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction de la capacité d'accueil du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 <sup>ère</sup>
De 701 à 1500 personnes	2 <sup>ème</sup>
De 301 à 700 personnes	3 <sup>ème</sup>
Moins de 300 personnes (sauf 5 <sup>ème</sup> catégorie)	4 <sup>ème</sup>
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 <sup>ème</sup>

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 <sup>er</sup> janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1 <sup>er</sup> janvier 2015
ERP existants de 5 <sup>ème</sup> catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 <sup>er</sup> janvier 2015

Des dérogations à l'obligation de rendre les locaux accessibles peuvent être accordées en cas :

- D'impossibilité technique de réaliser de tels travaux tenant à la nature du bâtiment,
- De contraintes liées à la conservation du patrimoine,
- Lorsque les travaux sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement.

Le Bailleur rappelle que la configuration des locaux, présence de toilettes au sous-sol accessible par escalier intérieur, et l'installation d'une terrasse auquel on accède par quelques marches devant les locaux rendent ceux-ci inaccessibles. Le Bailleur expose que le précédent Preneur a déposé une demande de dérogation qui a été réputée accordée à compter du 5 février 2016.

9. Règles de sécurité

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, 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 en fonction de la classification du premier tableau ci-dessus exposé.

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

- tenir un registre de sécurité,
- 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 locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables dans les locaux et dégagements accessibles au public.

#### 10. Potentiel radon

Conformément à l'article L. 125-5 du code de la santé public modifié par l'article 40 de l'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire, le Bailleur informe le Preneur que les locaux objets des présentes se situent sur une commune de potentiel radon (gaz radioactif d'origine naturelle) de catégorie 3.

#### 11. Récapitulatif et prévisionnel des travaux effectués ou envisagés par le Bailleur

Le Bailleur précise en application de l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- Qu'il n'a pas réalisé ou fait réaliser de travaux dans les locaux au cours des trois dernières années,
- Qu'il n'a pas l'intention de réaliser de travaux dans les locaux dans les trois années suivantes la conclusion du présent contrat de bail ;

Il est rappelé que le Bailleur est tenu de communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

### **III - Affectation des lieux loués**

Le Preneur est expressément autorisé à exercer dans les lieux les seules activités de restaurant, fabrication et vente de pâtes fraîches.

Le Preneur ne devra exercer d'une façon générale aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des lieux loués.

Néanmoins, en vertu des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de Commerce, le Preneur pourra adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes et complémentaires. Il devra en informer le Bailleur, en précisant les activités dont l'exercice est envisagé, par exploit de commissaire de justice ou lettre recommandée avec accusé de réception. Le Bailleur disposera de DEUX (2) mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire des activités envisagées devant les juridictions compétentes sous peine de déchéance de ce droit.

Le Preneur pourra également changer totalement l'activité exercée dans les lieux après avoir sollicité l'autorisation écrite du Bailleur. Il devra signifier par exploit de commissaire de justice ou lettre recommandée avec accusé de réception son intention au Bailleur en précisant l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Le Bailleur disposera alors d'un délai de TROIS (3) mois pour signifier son refus, son acceptation, ou les conditions auxquelles il subordonnerait son accord, à défaut, il sera réputé avoir acquiescé à la demande.

#### **IV - Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 26 juin 2024 jusqu'au 25 juin 2033.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte de commissaire de justice ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception SIX (6) mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de TROIS (3) ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le transformer à usage principal d'habitation, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés lors d'une opération de restauration immobilière.

#### **V - Conditions financières du bail**

##### 1. Loyer

###### a) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT euros et HUIT centimes d'euros (15 997,08 euros) hors taxe.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

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.

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

###### b) Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT euros et HUIT centimes d'euros (15 997,08 euros) hors taxe, sera payable mensuellement et d'avance au plus tard le 05 de chaque mois par échéance mensuelle de MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS euros et NEUF centimes d'euros (1 333,09 euros) hors taxe, entre les mains du Bailleur ou de tout mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout endroit indiqué par eux.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

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 sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une quelconque mise en demeure, un intérêt de retard sur la base du taux d'intérêt légal majoré de QUATRE (4) points.

###### c) Révision du loyer

Le loyer stipulé variera automatiquement tous les TROIS (03) ans sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du quatrième trimestre de l'année 2023, soit 132,63.

Si, à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est 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.

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.

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'encaisser 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.

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.

## 2. Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur une somme équivalente à DEUX (2) mois de loyer, soit DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX euros et DIX HUIT centimes d'euros (2 666,18 euros) à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie sera versé par le Preneur au Bailleur :

- La moitié dans le mois suivant la prise d'effet du bail ;
- La seconde moitié dans les SIX (6) mois suivant la prise d'effet du bail.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être ajustée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après le paiement de tous les loyers, charges impôts et exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

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

## 3. Charges

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges". Ces charges sont les suivantes :

- Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes selon les tantièmes de copropriété afférentes à chaque lot ;
- Les charges relatives au fonctionnement et à l'entretien des équipements communs pour la fourniture de service individuel à chaque lot (eau chaude, chauffage etc.) ;
- Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot et organisés par le règlement de copropriété.

Néanmoins, ne peuvent être imputés au Preneur, selon l'article R. 145-35 du code de commerce :

- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;

En tout état de cause, le Preneur n'aura pas à supporter de charges correspondant à de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, auxquelles le Preneur n'aurait pas à participer en vertu de l'article IX du présent bail.

Le Bailleur précise que les charges de copropriété incluent la fourniture de services individuels pour les locaux loués qui consistent en : chauffage.

Le Preneur versera chaque mois en sus du loyer une provision pour charge d'un montant de DEUX CENT QUATRE VINGT euros (280 euros). Le cas échéant, ces charges seront supportées prorata temporis lors de l'entrée et la sortie dans les lieux. Il sera procédé en fin d'année à une régularisation des charges. Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au Preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé suivant le cas.

Le montant de la provision mensuelle versée par le Preneur pourra être adapté annuellement afin d'être au plus proche du coût des charges supportées précédemment et éviter ainsi des montants de régularisation trop importants.

Le cas échéant, ces charges seront supportées prorata temporis lors de l'entrée et la sortie dans les lieux.

Le Preneur règlera également toutes les dépenses de fourniture de service et leurs abonnements : eau, électricité, téléphonie, etc.

#### 4. Impôts et taxes

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.

Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment, sans que cette liste soit limitative :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière et ses taxes additionnelles et d'établissement,
- le cas échéant, les taxes ou redevances 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,
- et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage de l'immeuble ou à un service dont bénéficierait le Preneur directement ou indirectement.

Ce remboursement des taxes et impôts s'effectuera sur présentation des justificatifs par le Bailleur et dans les QUINZE (15) jours de cette présentation.

Le Preneur n'aura pas à supporter les impôts (notamment la contribution économique territoriale), taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire de l'immeuble dès lors qu'ils ne seraient pas liés à l'usage de l'immeuble ou à un service dont bénéficierait le Preneur directement ou indirectement.

## 5. Récapitulatif de répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail mentionnant leur répartition entre Bailleur et Preneur est récapitulé ci-dessous :

CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES	REPARTITION	
	Bailleur	Preneur
Taxes foncières et taxes additionnelles à la taxe foncière (*)		100 %
Taxes d'enlèvement des ordures ménagères (*)		100 %
Taxes de déversement à l'égout (*)		100 %
Taxes de balayage (*)		100 %
Taxes locatives		100 %
Charges, taxes, redevances, imposition, contribution liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés		100 %
Charges, taxes, redevances, imposition, contribution non liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés	100 %	
Frais de copropriété, d'entretien, de réparations, de réfections, des locaux loués, à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du code civil :		100 %
Frais de mise en conformité des locaux loués à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du code civil		100 %
Consommations, abonnements, location des compteurs (eau, électricité, chauffage, téléphone, internet ...)		100 %
Entretien du matériel de sécurité et d'incendie (détecteurs, extincteurs...) (*)		100 %
Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique		100 %
Travaux relevant de l'article 606 du code civil	100 %	
Travaux de mise en conformité de l'immeuble relevant de l'article 606 du code civil	100 %	
Assurances locatives		100 %
Assurance Propriétaire non occupant	100 %	
Frais et honoraires de gestion locative	100 %	
Frais et honoraires autres que de gestion locative (*)		100 %
Charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	100 %	
Frais de correspondance		100 %

(\*) Le cas échéant, au prorata des surfaces louées par rapport à l'ensemble des surfaces du bâtiment

## VI - Etat des lieux loués

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 sont rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués au vu des divers documents qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités.

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 (lois décrets, arrêtés, etc.) pour l'activité du Preneur sera exclusivement supportée par le Preneur. Le Preneur accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements

divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur pour l'exercice de son activité, sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

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.

Le Bailleur conservera à sa charge, et ne pourra imputer au Preneur, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

### **VII - Etat des lieux contradictoire**

Lors de la mise à disposition par le Bailleur des locaux présentement loués, il sera établi un état des lieux contradictoire et amiable entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. Cet état des lieux sera établi lors de chaque mise à disposition du surplus des locaux, à chaque cession de droit au bail, cession ou mutation à titre gratuit du fonds ainsi qu'à chaque restitution des locaux.

A défaut d'être accompli amiablement et contradictoirement, cet état des lieux pourra être établi par un commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux sera, selon le cas, joint au contrat de location ou conservé par chacune des parties.

A défaut d'y procéder, le Bailleur ne pourra pas invoquer la présomption de mise à disposition des locaux du Preneur en bon état de réparations locatives de l'article 1731 du Code civil.

### **VIII - Entretien des lieux loués**

Art. 1. - 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.

Le Preneur assurera à ses frais la maintenance, l'entretien, le nettoyage, la conservation, la réparation des locaux loués et de la totalité des installations techniques, et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires pour quelle que cause que ce soit, de telle sorte qu'à tout moment celui-ci soit dans un parfait état de fonctionnement, de réparations et d'entretien.

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, 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 décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

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, et le cas échéant, suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

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.

NB

EB CG

## IX - Travaux en cours de bail

### 1. Travaux par le Preneur

Article 1. - Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte, et le cas échéant, du syndicat de copropriétaires et son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur et/ou du syndicat de copropriétaires seront à la charge du Preneur.

Article 2. - Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais. Le Preneur assumera les éventuels frais de réunion de l'assemblée générale des copropriétaires réunie à l'initiative du Bailleur au seul et unique effet de statuer sur la demande de réalisation des travaux souhaitée par le Preneur.

Article 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. Le Bailleur aura toujours le droit, sauf s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles (entendu comme la fin de jouissance des locaux par le Preneur ou les Preneurs successifs) entre les Parties ou leurs successeurs, pour quelque cause que ce soit.

### 2. Travaux effectués par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété

Article 1. - 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 quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux intéressant les parties communes rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble alors même que ceux-ci excèderaient vingt et un jours.

Toutefois, les stipulations précédentes du présent article 1 ne s'appliqueront pas si lesdits travaux venaient à entraîner un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Le Preneur pourra alors prétendre, dès l'apparition de l'arrêt de son activité, la gêne excessive ou la baisse notable de son chiffre d'affaires, indépendamment de l'écoulement du délai de vingt et un jour, à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Article 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. Le cas échéant, le Preneur pourra prétendre obtenir le remboursement des frais exposés à partir de l'indemnité d'assurance perçue de ce chef par le donneur d'ordre des travaux.

### 3. Réparations

Article 1. - En exécution de l'article R. 145-35 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué ou les parties communes de l'immeuble, mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, et ce même si :

- elles ont pour objet de remédier à la vétusté du bien loué ou de l'immeuble ;
- ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve ;
- ou découlent de la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Il faut entendre par grosses réparations, sans que cette liste soit limitative, la réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs, outre, selon la définition jurisprudentielle, tous les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

La charge de la remise en état intégrale ou la réfection complète des éventuels équipements communs ou collectifs de l'immeuble incombera en toute hypothèse au Bailleur.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra pas être contraint d'effectuer ces grosses réparations, dès lors qu'il serait fait application des dispositions du paragraphe « XIII - Destruction des lieux loués » du présent bail.

Article 2. - Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état. Sauf si la vétusté résulte de l'absence d'exécution par le Preneur de son obligation aux réparations locatives et d'entretien, ces travaux de réparations incomberont au Bailleur s'ils sont rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble.

Les réparations locatives et d'entretien incomberont également au Bailleur si elles sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Article 3. - Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation pour l'exercice de son activité.

Ces travaux incomberont néanmoins au Bailleur s'ils pouvaient être qualifiés de "grosses réparations" telle que définies ci-dessus, y compris s'ils étaient rendus nécessaires par vétusté de l'immeuble ou par un cas de force majeure tel que défini ci-dessus.

Article 4. - Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

### **X - Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués**

#### 1. Modalités de jouissance des locaux

Article 1. - Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement. 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.

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété et/ou au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Article 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.

Article 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 locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 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 compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations 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

## 2. Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

### a) Respect des règlements intérieur et de copropriété de l'immeuble

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

### b) Partie commune

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

### c) Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

### d) Ramonage. Chauffage

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués qui auront été installés, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail si nécessaire.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

### e) Étalages extérieurs. Événements

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 et le cas échéant de l'assemblée des copropriétaires 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.

*f) Enseignes*

Le Preneur ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son activité ainsi que son sigle, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité, et en se conformant aux dispositions prévues par le règlement de copropriété, aux dispositions prévues par la réglementation communale et au règlement de publicité, s'il en existe un, envisagé à l'article L. 581-14 du Code de l'Environnement.

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.

*g) 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 locataires 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.

*h) Entreposage et déchargement des marchandises*

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie, sauf ceux nécessaires aux activités exercées dans les locaux.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans ou sur les espaces communs et l'entrée de l'immeuble si elle n'est pas privative. Il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique ; ils ne devront jamais utiliser à cette fin l'entrée de l'immeuble.

*i) Exercice de l'activité*

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre que ceux nécessaires à l'exercice de son activité.

Sur un plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les voisins aucun trouble de voisinage.

*j) Destruction des parasites*

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives etc.).

*k) Animaux*

Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

*l) 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, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-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 ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

### 3. Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

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

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

### 4. Visite des lieux

#### a) En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété, 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 (une visite tous les TROIS (3) mois), à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins UNE (1) semaine à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux entre 9 heures et 17 heures.

#### b) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les SIX (6) mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne, sans nuisance pour l'exploitation du fonds, 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 (6) mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés, sans nuisance pour l'exploitation du fonds, sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

## XI - Obligations du Bailleur

### 1. Clos et couvert

Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage et à procéder aux réparations qui lui incombent comme énoncé ci-dessus.

## 2. Vices-cachés

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

## 3. Responsabilités et recours

Article 1. - 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 pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances indépendantes de l'obligation du Bailleur d'effectuer les grosses réparations. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, du voisinage et de tous tiers en général, y compris ses propres clients, fournisseurs ou collaborateurs, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil dès lors que le Bailleur ne serait pas directement responsable desdits agissements ;

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

Article 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.

## XII - Assurances

Article 1. - Le Preneur devra assurer et maintenir les locaux assurés contre l'incendie, l'explosion, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, le bris de glace et vitrine 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 immatériels 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.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant en cas de sinistre la reconstitution du mobilier, du matériel et des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des éventuels loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Le Preneur déclarera tout sinistre qui surviendrait dans les deux jours aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera au Bailleur dans les QUARANTE HUIT (48) heures suivantes, le tout par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Article 2. - Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, 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 voisins.

Article 3. - De son côté, le Bailleur souscrira une assurance, auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour garantir les risques d'incendie, les dommages électriques, les événements climatiques, les catastrophes naturelles, la responsabilité en qualité de propriétaire (ce compris une indemnisation du Preneur de ses pertes d'exploitation pendant la durée du sinistre dû à la responsabilité du Bailleur).

### **XIII - 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 mais de manière à rendre impossible l'exploitation effective du bien loué, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux loués n'étaient que partiellement détruits sans rendre inexploitable le bien loué, le Preneur aurait le choix entre maintenir le bail moyennant une réduction du loyer en fonction des surfaces inutilisables ou résilier le bail conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Le caractère exploitable ou non des locaux partiellement détruit sera éventuellement déterminé au vu des conclusions d'expertise diligentées par un expert indépendant désigné par les Parties ou les juridictions compétentes.

### **XIV - Transmission du contrat**

#### **1. Cession de droit au bail**

Article 1. - Le présent bail pourra être cédé librement par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Dans tous les autres cas, une cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Article 2. - Dans tous les cas, le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit de commissaire de justice qui devront être reçus par lui QUINZE (15) jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, 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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Article 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 Cédants, à une période de TROIS (3) années à compter de chaque cession. Le Bailleur informera le Cédant engagé par ladite clause de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai d'UN (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier.

## 2. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, ne pourront intervenir qu'avec le consentement exprès et préalable du Bailleur.

Dans tous les cas, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins QUINZE (15) jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Le Preneur restera responsable solidairement avec le Sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le Sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

## 3. Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif au profit d'une autre personne morale

En cas de fusion de sociétés ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine de société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 145-16 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 de plein droit à la Personne titulaire du Bail dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

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.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

#### 4. Location-gérance

La location-gérance du fonds de commerce exploité par le Preneur est autorisée. Le Preneur devra en avertir par écrit, par lettre recommandée ou exploit de commissaire de justice, le Bailleur. Une copie de l'acte de location-gérance devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte du contrat de location gérance.

Les présentes relations contractuelles entre le Preneur et le Bailleur ne sont pas modifiées par la conclusion du contrat de location-gérance. Le contrat de location-gérance n'opère donc pas transfert du contrat du Preneur vers le Locataire-gérant. Le Locataire-gérant ne peut en cette qualité bénéficier du droit au statut des baux commerciaux. Il ne peut en conséquence prétendre, revendiquer, réclamer ou défendre aucun droit découlant du présent bail directement à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur s'engageant à faire respecter par son Locataire-gérant les clauses du bail quant à la jouissance des lieux. A défaut, le Preneur engagerait sa responsabilité personnelle pour tout manquement incombant à son Locataire-gérant.

#### **XV - 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.

Il est rappelé au Preneur l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés et si nécessaire au Répertoire des Métiers, voir au Registre National des Entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

#### **XVI - Restitution des lieux**

Article 1. - 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.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT euros (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 le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 2. - UN (1) 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.

Article 3. - 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.

À cet effet, UN (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état contradictoire des locaux loués selon les modalités exposées ci-dessus de l'article VII, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur par comparaison avec l'état contradictoire dressé lors de l'entrée en jouissance des lieux.

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.

Article 4. - 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.

#### **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 notifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

#### **XVIII - Solidarité et indivisibilité**

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

#### **XIX - Clause résolutoire**

Article 1. - A 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, notamment quant à ses obligations d'entretien, de réparation ou encore d'assurance, ou d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et UN (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Article 2. - Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de CENT euros (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 le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 3. - Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. UN (1) mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## **XX - Clause pénale**

Article 1. - À défaut de paiement du loyer et des sommes exigibles à chaque terme, QUINZE (15) jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à un commissaire de justice 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 QUATRE (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.

Article 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.

## **XXI - Droit de préemption du Preneur**

Sauf en cas de cession du local présentement loué au sein d'une cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, d'une cession unique de locaux commerciaux distincts ou d'une cession au copropriétaire d'un ensemble commercial, d'une cession globale d'un immeuble accueillant des locaux commerciaux y compris le local objet des présentes ou de cession dudit local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, le Preneur disposera d'un droit de préemption dans l'hypothèse où le Bailleur souhaiterait céder le local commercial objet du présent bail.

Néanmoins, le Bailleur ayant consenti à Monsieur Geoffroy COLLOMB, associé unique et seul gérant du Preneur, une promesse unilatérale de vente des biens immobiliers présentement loués par acte sous-seing privé séparé pour une durée maximale de TROIS (3) années à compter de ce jour, les Parties conviennent de suspendre le droit de préemption accordé au Preneur durant cette période de TROIS (3) années à compter de ce jour. Ce droit de préemption retrouvera donc effet au terme de l'écoulement du délai de TROIS (3) années en l'absence de levée d'option par le Bénéficiaire de la promesse. Néanmoins, ce droit de préemption reprendra effet de manière anticipée dans les cas suivants :

- A partir de la date de cession de l'immeuble dans l'hypothèse de l'exercice de la levée d'option de vente par le Bénéficiaire de la promesse ;
- Au moment de la renonciation exprès de la promesse de vente par le Bénéficiaire ;
- Dans les cas détaillés au sein de la promesse prévoyant la caducité de la promesse de vente.

En cas de volonté de cession du local objet des présentes par le Bailleur, le Bailleur en informera le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre décharge en indiquant, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente envisagée.

Le Preneur disposera d'un délai d'UN (1) mois à compter de la réception de cette offre de cession formulée par le Bailleur pour se prononcer. Dès l'acceptation de l'offre par le Preneur commencera à courir un délai de DEUX (2) mois au cours duquel l'acquisition devra être réalisée par le Preneur. Ce délai sera porté à QUATRE (4) mois si, dans son acceptation, le Preneur notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur étant alors subordonnée à l'obtention du prêt.

A défaut de réalisation de la vente dans les délais impartis, l'acceptation de l'offre de vente deviendra sans effet et le Bailleur recouvrera sa liberté de céder le local.

Dans l'hypothèse où la cession s'effectuerait à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, ou à défaut le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur ces nouvelles conditions et prix selon les modalités précédemment exposées à peine de nullité de la vente. Le Preneur devra se prononcer et éventuellement réaliser la vente selon les délais et dispositions ci-dessus détaillés.

