REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

100450001
MC/MCO/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE NEUF FÉVRIER

A ALBERT (Somme), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Maxime CAPPELAERE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à ALBERT (Somme) 11, rue Hoche,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **SCI B.S.V**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à AMIENS (80000), 605 rue Saint-Fuscien, identifiée au SIREN sous le numéro 499 224 715 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

PRENEUR

La Société dénommée **LE PERROQUET**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à BEAUVAIS (60000), 14 rue Carnot, identifiée au SIREN sous le numéro 983 934 134 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS.

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI B.S.V est représentée à l'acte par :

Madame Marie SCHILTZ, collaboratrice de l'étude de Maître Maxime CAPPELAERE domiciliée professionnellement à ALBERT (80300) 11 rue Hoche, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à AMIENS (80) du 7 février 2024 ci-annexée qui lui a été conférée par la personne désignée ci-après,

Madame Florence HUBLE, née à AMIENS (80) le 19 novembre 1975, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant en qualité de gérant de ladite société, ayant été nommée à cette fonction sans limitation de durée aux termes de l'article 16 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts.

- La Société dénommée LE PERROQUET est représentée à l'acte par à l'acte par :

Madame Mathilde COLLE, collaboratrice de l'étude de Maître Maxime CAPPELAERE domiciliée professionnellement à ALBERT (80300) 11 rue Hoche, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à

BEAUVAIS (60) du 6 février 2024 ci-annexée qui lui a été conférée par la personne désignée ci-après,

Madame Léa CHISS, née à BEAUVAIS (60000) le 1er juillet 1994, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant en qualité de président de ladite société, ayant été nommée à cette fonction sans limitation de durée aux termes de l'article 25 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 13.1.4 des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du Bailleur ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du Preneur par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié.

Le Bailleur seul :

- Qu'il a la libre disposition des Locaux Loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les Locaux Loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le Bailleur :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le Preneur :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination Bailleur ou Preneur, elles agiront solidairement entre elles.

PREAMBULE

Le Preneur reconnait que toutes les informations nécessaires à son engagement éclairé lui ont été transmises avant ce jour, et que c'est ainsi en toute connaissance de cause qu'il a pu analyser les conditions essentielles du contrat et les caractéristiques importantes des Locaux Loués et du présent bail, le Bailleur ayant communiqué tous les renseignements importants en lien direct avec le contrat, dont il avait connaissance jusqu'à ce jour.

Le présent bail a en outre été librement négocié entre Preneur et Bailleur. Ainsi, préalablement à la signature des présentes, les parties ont débattu de bonne foi et ont en tant que de besoin, procédé à des ajustements ou à des modifications

Si le présent n'est pas soumis de plein droit au statut des baux commerciaux (par exemple car il relève en principe du statut des baux professionnels, des baux civils etc.), les parties conviennent de renoncer au régime qui aurait normalement dû s'appliquer, et de se soumettre conventionnellement au statut des baux commerciaux à l'exclusion de tout autre. Les parties reconnaissent que le Preneur bénéficiera ainsi d'un droit au renouvellement (une indemnité d'éviction serait donc due).

Les Parties déclarent que le présent contrat est un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du code civil. Elles reconnaissent que le présent contrat a été librement négocié entre elles et qu'il n'est pas un contrat d'adhésion.

Il est précisé que s'il apparaissait que certaines stipulations du Bail fussent contraires à des dispositions d'ordre public qui lui sont applicables, ces dernières se substitueraient de plein droit aux stipulations contractuelles contraires sans que la validité de l'ensemble de la clause considérée ou des autres clauses, charges et conditions du Bail soit affectée.

BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A BEAUVAIS (OISE) 60000 14 Rue Carnot,

Les locaux ci-après désignés :

- Au rez-de-chaussée : une boutique ;
- Au deuxième étage : un appartement divisé en entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres dont une avec lavabo et W.C ;
- Au troisième étage : entrée, une chambre et grenier ;
- Dans l'escalier de la cave, W.C. utilisés en commun avec l'autre locataire du bailleur ;
- Au sous-sol, une cave à charbon et cave servant de réserve de marchandises ;
- Installation de l'eau, du gaz et de l'électricité ;
- Derrière une partie de cour dans laquelle se trouve une buanderie avec cheminée, eau, électricité et écoulement des eaux à l'égout ; ladite cour à ce jour couverte.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	125	RUE CARNOT	00 ha 01 a 27 ca

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes. Ci-après dénommé(s) les « **Locaux Loués** ».

Un extrait de plan cadastral est annexé.

D'un commun accord entre les Parties, toute différence entre, d'une part, les surfaces mentionnées ci-dessus et/ou résultant des plans annexés et, d'autre part, les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une quelconque modification du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Maurice VANDERMEERSCH notaire à MARSEILLE EN BEAUVAISIS le 14 septembre 2007, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS le 9 novembre 2007, volume 2007P, numéro 6536.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf années** entières et consécutives **qui commenceront à courir** (cette date sera appelée dans la suite de l'acte : date de prise d'effet du bail) :

Le 9 février 2024,

Pour se terminer le 8 février 2033.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

Le congé peut être donné par le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie de commissaire de justice, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une

demande de renouvellement et ce par voie de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

Les clauses et conditions du présent bail, continueront à trouver application dans le cadre du bail renouvelé.

RAPPORTS TECHNIQUES

REGLEMENTATIONS

Le Preneur devra se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la sécurité, la conformité électrique, l'accessibilité des personnes handicapées, la commission départementale de l'aménagement commercial, la réglementation du travail, les règles définies par l'A.P.S.A.D.,(Assemblée Plénière des Sociétés D'Assurances et de Dommages), la protection de l'environnement et la sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Le Preneur devra transmettre au Bailleur une copie de tous les documents émis ou reçus relatifs aux réglementations susvisées dès qu'il les aura en sa possession (notamment le rapport de la commission d'hygiène, le rapport de la commission de sécurité, le rapport de l'inspection du travail, le rapport de conformité électrique, et le rapport d'accessibilité handicapé) et ce par dérogation à l'article 1719 du Code civil. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés.

Le Preneur devra déférer, en ce qui concerne les réglementations visées au paragraphe précédent, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant notamment les Locaux Loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité aux normes devenues applicables. Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes aux normes administratives.

Tous travaux quelle qu'en soit la nature prescrits ou requis par l'autorité administrative y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité, la réglementation du travail et de l'urbanisme, les moyens de lutte contre l'incendie ou autres sont à la charge du Preneur que ces travaux portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des Locaux Loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

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

Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes aux normes administratives.

AMIANTE

Un diagnostic amiante (dossier technique amiante et fiche récapitulative – postérieurs au 1er janvier 2013) établi, par la société G.BAT, sise à BEAUVAIS (60000) 4 bis rue de Chantereine, le 17 novembre 2023, est ci-annexé.

Chacune des parties reconnaît avoir été pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un **dossier technique amiante** contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une **fiche récapitulative** de ce dossier technique doit être communiqué par le Bailleur. Le Bailleur déclare ne pas avoir réalisé de contrôle périodique. Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ces informations et diagnostics, ainsi que de l'éventuelle présence d'amiante, et déclare en faire son affaire personnelle (ce qui n'est pas déterminant de son consentement).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par G.BAT, sise à BEAUVAIS (60000) 4 bis rue de Chantereine, le 17 novembre 2023, est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques des Lieux Loués ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale des Lieux Loués. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document. Les parties conviennent que les résultats et indications mentionnés sur le diagnostic de performance énergétique n'auront qu'une valeur informative et ne pourront en aucun cas fonder une quelconque réclamation du Preneur. Le Preneur déclare en faire son affaire personnelle (ceci n'est pas déterminant de son consentement).

DECRET TERTIAIRE – SOBRIETE ENERGETIQUE

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire, sur une surface de

plancher supérieure ou égale à 1 000 m², afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010, soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Les parties au bail doivent agir afin d'atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie, en tenant compte de leurs obligations respectives résultant du bail.

Aux termes du II de l'article R 174-23 du Code de la construction et de l'habitation les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés ci-dessus portent notamment sur :

"1° La performance énergétique des bâtiments ;

2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;

3° Les modalités d'exploitation des équipements ;

4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants."

Chaque partie assure annuellement la transmission sur la plateforme numérique dédiée, dite OPERAT, gérée par l'ADEME des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. La plate-forme OPERAT est accessible au 30 septembre 2022.

Des modulations sont envisageables dans la mesure où la mise en œuvre de ces actions revêtirait un coût trop important par rapport au gain recherché et des difficultés techniques de mise en œuvre. Pour établir ces modulations, les parties sont averties qu'elles doivent faire établir un dossier technique et une étude énergétique.

URBANISME COMMERCIAL

Les parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions des articles L752-1 à L752-5-1 du Code de Commerce.

Le Preneur déclare vouloir exercer l'activité mentionnée au paragraphe « destination des Locaux Loués ».

Les parties déclarent que :

- La surface de vente des Locaux Loués est inférieure à 1 000 m²,
- Les Locaux Loués ne font pas partie d'un ensemble commercial au sens de l'urbanisme commercial,
- La ville de BEAUVAIS dont dépendent les Locaux Loués n'est pas une commune de moins de 20 000 habitants, (pour rappel : *Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1.000 m2, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet),*
- Ainsi aucune autorisation d'exploitation commercial n'est nécessaire.

Par suite, si l'activité ainsi projetée entrait dans le champ d'application de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), le preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'obtention cette

autorisation (le bailleur donne au preneur tous pouvoirs à l'effet de constituer le dossier de demande d'autorisation), et il devra obtenir, un mois avant l'ouverture au public, un certificat établi par un organisme agréé par le préfet, certificat attestant la conformité du projet à l'autorisation d'exploitation, et le communiquer au préfet, au maire et au président de l'EPCI dont la commune d'implantation est membre. A défaut de transmission du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation est réputée illicite avec toutes les conséquences y attachées. Le Preneur s'engage à maintenir les locaux en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale, sauf fermetures d'usage pour inventaire ou travaux. Le Preneur s'engage à assurer une présentation des marchandises adéquate compte tenu des usages et à exploiter la totalité de la surface du magasin. Dans l'hypothèse où le Preneur n'exploiterait pas l'intégralité des mètres carrés autorisés en surface commerciale au titre de l'autorisation d'exploitation commerciale obtenue, il est convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, la valeur locative sera appréciée sur la base de l'intégralité des mètres carrés autorisés en surface commerciale. Par ailleurs, les parties conviennent que le Preneur devra déclarer (notamment dans sa TASCOM) qu'il exploite la totalité de la surface de vente mentionnée au paragraphe DESIGNATION.

URBANISME

Un certificat d'urbanisme demeurera ci-annexé.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

SERVITUDES

NEANT

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ENVIRONNEMENT

Le rédacteur des présentes informe les Parties des dispositions :

- de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ci-après relatées : « *I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.*

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un

ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

V. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

- de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées : *« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »*

L'Etat des risques et pollutions visé aux présentes (ainsi qu'éventuellement les documents d'urbanisme visés aux présentes) mentionne si les Locaux Loués objets des présentes sont situés dans un secteur d'information sur les sols.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux Loués ne sont pas concernés par un secteur d'information sur les sols et qu'il n'a pas été contacté par les services de l'Etat à ce sujet.

Par ailleurs, il convient de se reporter aux bases de données publiques visées ci-après.

En outre le rédacteur des présentes a rappelé aux parties que les terres qui seraient déplacées (*notamment par suite d'excavation*) deviennent des meubles et que ces terres, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets (*qui prévoit une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution, conformément aux dispositions de l'article L 541-1 2° du Code de l'environnement*).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :

- que les Locaux Loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation (actuelle ou passée) d'une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement (à ce sujet les parties déclarent avoir été informées des dispositions des articles L.514-20 et L.125-7 du Code de l'environnement) ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles, directement ou dans des appareils ou installations, et que les Locaux Loués ne comportent pas de déchets considérés comme abandonnés (étant précisé que les terres excavées polluées sont soumises à la réglementation des déchets) ;

- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur les Locaux Loués, d'incident présentant un danger pour la sécurité

civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

Le tout sous réserve des informations contenues :

- sur l'extrait de la base de données BASIAS (plan et éventuelles fiches) ci-annexé. BASIAS est une base de données des anciens sites industriels et activités de services.
- sur l'extrait de la base de données GEORISQUES ci-annexé. GEORISQUES est une base de données permettant synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu (notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols).
- sur l'extrait sur la commune de la BASE DES INSTALLATIONS CLASSEES soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, dont le compte-rendu d'interrogation, ci-annexé.
- sur l'extrait de la base de données BASOL ci-annexé. BASOL est une base de données qui répertorie les sites déjà connus de l'administration pour être pollués ou à l'origine de pollution constatée.
- sur l'état des risques de pollution des sols ci-annexé.

A ce sujet, le Bailleur déclare qu'il dispose des informations complémentaires suivantes :

NEANT

Le Preneur fait son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur ou le rédacteur des présentes, de toutes nuisances environnementales (risque de pollution, risques technologiques, agricoles, déchets etc.) pouvant affecter les Locaux Loués (ce qui n'est pas déterminant de son consentement), prend les Locaux Loués en l'état (sans demander l'établissement d'une étude relative à la pollution), et devra en fin de jouissance restituer les Locaux Loués sans aucune pollution ni déchet (en cas de cession de bail ou de fonds de commerce, le nouveau Preneur ne pourra pas s'exonérer de cette restitution sans aucune pollution ni déchet même si ces derniers résultent de l'activité du Preneur initial).

Le Preneur devra obtenir l'accord préalable du Bailleur pour tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave. Le Preneur s'engage à prévenir le Bailleur par lettre recommandée de toute pollution des Locaux Loués ou du début de toute activité polluante sur les Locaux Loués dans les trente jours de leur survenance sous peine de résiliation du bail. Le Preneur devra transmettre au Bailleur une copie de tous les documents émis ou reçus (notamment de la Mairie et de la préfecture) relatifs à l'environnement dès qu'il les aura en sa possession. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède

entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés.

Le Preneur restera seul responsable de tous éléments (cuves etc.) faisant partie des Locaux loués ou présent dans les Locaux Loués, lesquels éléments étant sous sa responsabilité et pour lesquels il devra en outre respecter toutes les obligations légales en la matière. Le Preneur restera responsable de tous dommages causés à l'environnement.

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur ne pourra prétendre à indemnisation si l'état dans lequel il restitue les Locaux Loués est meilleur que celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance les Locaux Loués exempts de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus d'activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – mémoire de réhabilitation – arrêté préfectoral de remise en état) dans les mêmes délais et avec les mêmes pénalités qu'indiqué ci-dessus. Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 6° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux Loués n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des nuisances sonores aériennes

Un état des nuisances sonores aériennes est annexé.

DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le Preneur à l'exploitation des activités suivantes *(à l'exclusion de toute autre même temporairement, à l'exclusion de toute activité bruyante ou malodorante)* :

Débit de boissons
Restauration

Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités susvisées, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Par ailleurs, il est précisé que le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune exclusivité ou garantie de non concurrence, le Bailleur se réservant le droit de louer ou céder les éventuels autres locaux dépendant de l'Ensemble Immobilier dont il est propriétaire, pour l'exercice de toute activité.

Usage – Destination

Les parties déclarent que la destination susvisée que souhaite exercer le Preneur dans les Locaux Loués est possible au regard des règles en vigueur à savoir (sous réserve le cas échéant de la délivrance des éventuelles autorisations applicables) :

- La destination au sens du Code de l'urbanisme (notamment des dispositions des articles R* 421-14 et -17, R.151-27 et -28 du Code de l'urbanisme) est la suivante :

* destination : commerce et activité de service

* sous-destination : restauration

Le plan local d'urbanisme applicable à ce jour sur les Locaux Loués prévoit :

« TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

Cette zone qui correspond à l'hypercentre a une vocation principale d'habitat. Les activités commerciales et les activités tertiaires y sont également très présentes. Le bâti dense, issu de la reconstruction d'après-guerre, est implanté à l'alignement des voies, en ordre continu et d'aspect homogène.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

– les changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette :

o autres que ceux autorisés à l'article 2

o conduisant à la création d'activités de services.

– les constructions à usage d'activités industrielles

– les entrepôts

– les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) sauf celles autorisées à l'article 2

– l'aménagement de terrains de camping (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme), le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme)

– l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme)

– les garages de caravanes à ciel ouvert (visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

– les dépôts de véhicules (visés à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

– les parcs d'attraction (visés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 sont autorisées.

Toutefois, sont admis sous condition :

– les changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette sous réserve que la nouvelle destination relève du commerce (y compris la restauration) ou de l'hébergement hôtelier.

– les constructions à usage d'activités artisanales, ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) si leur présence est compatible avec la vie du quartier et n'engendre pas de nuisances (par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, les risques d'incendie ou d'explosion, la gêne apportée à la circulation…)

– l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant

– les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

• qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

• ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

• ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

« CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

Cette zone qui correspond au centre-ville et à ses faubourgs a une vocation diversifiée bien que l'habitat doive y demeurer prépondérant. Le bâti dense est en principe implanté à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend 5 secteurs qui se distinguent notamment par la hauteur des constructions et la densité d'occupation du sol :

– UBa : secteur dense de l'hypercentre, en majeure partie issu de la reconstruction de l'après-guerre.

– UBb : secteur de l'hypercentre reconstruit aux abords de l'Eglise Saint-Etienne comprenant un sous secteur UBb1 correspondant au projet de nouveau théâtre

– UBc : secteur situé en périphérie de l'hypercentre et lié au développement du quartier Saint-Quentin

– UBd : secteur correspondant à la frange bâtie qui borde les boulevards de ceinture du centre-ville

– UBe : secteur correspondant aux faubourgs Saint-André, Saint-Jacques et Saint-Jean, et aux quartiers anciens de Marissel, Voisinlieu, Saint-Just des Marais et Notre-Dame du Thil. Il comporte un sous secteur UBe1 localisé sur le quartier Notre Dame du Thil ainsi qu'un terrain à Voisinlieu.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

– les constructions à usage d'activités industrielles

– les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) sauf celles autorisées à l'article 2 – les constructions, installations et aménagements non autorisées :

• par des servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6 du P.L.U.) :

o dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.

o relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

• dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf. annexe 7 du P.L.U.)

– l'aménagement de terrains de camping (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme), le stationnement des caravanes, des résidences mobiles de loisirs (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme)

– l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme) 27

– les garages de caravanes à ciel ouvert (visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

– les dépôts de véhicules (visés à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

– les parcs d'attraction (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

De plus, en sous secteur UBe1 :

– sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles à l'exception des extensions autorisées (cf article UB2 ci-après)

– les caves et les sous-sols

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB 1 sont autorisées.

Toutefois, sont admis sous condition :

En UB, hors UBe1 :

– l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant

– les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôts ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) si leur présence est compatible avec la vie du quartier et n'engendre pas de nuisances (par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, les risques d'incendie ou d'explosion, la gêne apportée à la circulation…)

– les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

• qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

• ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

• ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

• ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En UBe 1:

• sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application de l'articlesL.151-41 du code de l'urbanisme) :

o les constructions dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, une seule fois après l'approbation de la modification du PLU (2017)

o la création de logement supplémentaire dans des constructions existantes sous réserve de ne créer au maximum qu'un logement par tranche de 100 m² d'emprise au sol

o les changements de destination sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant 28 travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination sans création de logements supplémentaires.

• Sur les terrains qui ne sont pas délimités sur le plan de zonage du PLU en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme : les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux

• les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont strictement liés aux constructions ou occupations du sol autorisés. Les aménagements des abords devront respecter le niveau du terrain naturel avant travaux ». Un extrait du PLU demeurera ci-annexé.

- L'usage au sens des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Réglementation sur l'usage non applicable car la Ville dont dépend les Locaux Loués est une commune de moins de 200 000 habitants à ce jour et n'a pas adopté de délibération instaurant cette réglementation.

CHARGES ET CONDITIONS

- ETAT DES LIEUX –

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement par le Bailleur et le Preneur lors de la prise de possession des locaux par le Preneur ainsi qu'au moment de leur restitution, ce que les parties conviennent de faire.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera également établi lors de la cession de bail ou cession ou de mutation à titre gratuit de fonds de commerce, et dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations

supplémentaires sont nécessaires. Dans tous les cas, une copie de l'état des lieux devra être transmise au Bailleur sous quinze jours.

Les parties conviennent que tous les états des lieux seront faits par un commissaire de justice choisi par le Bailleur et à la charge exclusive du Preneur.

Il est fait observer que le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le Preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- ENTRETIEN – REMPLACEMENT - REPARATIONS – TRAVAUX -

Le Bailleur aura à sa charge uniquement les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du code civil à l'exclusion de tous autres (*donc sans ses extensions jurisprudentielles actuelles et futures, sauf si elles sont d'ordre public*), lequel dispose :

« *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.*

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce lequel dispose ce qui suit :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

NOTA : Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014. »

Les parties reconnaissent que les dispositions du présent acte ne peuvent donc pas être interprétées de manière contradictoire à ce texte d'ordre public. Les parties conviennent que le Bailleur aura à sa charge uniquement ce qui est limitativement énuméré par l'article R 145-35 du Code de commerce, et que le Preneur supportera tout le reste.

Sont à la charge du Preneur toutes les dépenses de remplacement et/ou de réparations et/ou d'entretien, et/ou de travaux et honoraires y afférent, dès lors qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et portant notamment sur :

- les revêtements des planchers, plafonds, cloisons non porteuses, éléments de séparation, grilles,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses des Locaux Loués, système d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), système de filtration des fluides, machineries,
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité liés à l'exploitation commerciale,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets, locaux poubelles, stockage et élimination de déchets, sécurité-incendie,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs,
- les revêtements des murs, façades, plafonds et sols,
- les glaces, vitres, volets et rideaux de fermeture.

L'entretien et/ou les réparations et/ou les remplacements et/ou les travaux s'entendent de :

- ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur,
- ceux réalisés dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier et leurs éléments d'équipement, pour la quote-part attachée aux Locaux Loués.

Le Preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. 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. En outre, le Preneur s'engage à faire entretenir les chéneaux des Locaux Loués au moins une fois par an et à en justifier au Bailleur à première réquisition de sa part.

Les parties conviennent que les travaux d'amélioration et/ou de rénovation touchant directement ou indirectement au gros œuvre seront à la charge financière exclusive du Preneur.

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les Locaux Loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et devra prévenir le Bailleur, dans un délai de deux jours et par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient

à se produire dans les Locaux Loués, et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

Les parties conviennent par dérogation à l'article 1755 du Code civil que les réparations occasionnées par vétusté ou force majeure sont à la charge du Preneur.

Le Preneur devra plus généralement maintenir en parfait 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, notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

Concernant tous les travaux le Preneur devra transmettre dès qu'il les a en sa possession (ou à première demande du Bailleur) une copie de tous les documents émis ou reçus dans le cadre de la réalisation desdits travaux, et notamment : *dossier complet de demande d'autorisation d'urbanisme ou préfectoral, permis d'aménager/ construire, déclaration préalable, constats d'affichages en mairie et sur le site, attestation de non recours et non retrait, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, attestation de non contestation de conformité, attestation d'assurance dommage ouvrage avec les conditions générales et particulières ainsi que l'attestation de paiement des primes prévisionnelles et définitives confirmant la date de prise d'effet, un état des sinistres actualisés, les originaux des factures et garanties décennales des entreprises intervenues ainsi que les quittances de primes, procès-verbaux de réception des travaux, procès-verbaux de réserves, levée des réserves, DOE, DIUO, le rapport de solidité à froid du bureau de contrôle, le rapport initial et celui final de contrôle technique et le rapport de vérification réglementaire après travaux, etc.).* Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des polices d'assurance visées aux articles L 242-1 du Code des assurances (dommages-ouvrages) et L 241-1 et L 241-2 du Code des assurances (constructeur non réalisateur) et (ii) de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation – RC Maître d'Ouvrage).

Le Preneur devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité civile.

Dès l'achèvement des travaux, le Preneur devra remettre au Bailleur un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité. Les honoraires du bureau de contrôle seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra également inviter le Bailleur à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur, devront être engagés dans un délai d'un mois sauf délai plus court imposé par toute injonction administrative.

Si des travaux étaient réalisés sans l'autorisation préalable du Bailleur ou sans l'autorisation administrative préalable, la remise en état initial pourra être

demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de deux mille euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante jours calendaires de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de cinq cents euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués ou de l'Immeuble. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

- GARNISSEMENT -

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les Locaux Loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS -

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION -

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du Bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Il est rappelé au Preneur, que dans les Locaux Loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- AMELIORATIONS -

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendront à la fin du Bail, quel qu'en soit le motif,

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, aux frais du Preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- TRAVAUX -

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les Locaux Loués ou dans l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours (par dérogation à l'article 1724 du Code civil), à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des Locaux Loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au Bailleur.

Le Bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes à l'exception de ce qui est éventuellement indiqué au présent acte.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux à l'exception de ce qui est éventuellement indiqué au présent acte et à l'exceptions de travaux qui se révèleraient urgents.

Ces informations doivent être communiquées au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- JOUISSANCE DES LIEUX -

Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans les espaces communs. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- EXPLOITATION -

Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Les Locaux Loués devront être constamment ouverts sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

Par ailleurs, à titre d'information, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur dans les deux mois suivant chaque semestre civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée réalisé dans les Locaux Loués, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes. La transmission ainsi demandée par le Bailleur n'a pas pour but pour ce dernier de s'immiscer dans la gestion du Preneur mais lui permet seulement de s'informer sur les performances du Preneur. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés. Cette pénalité calculée en même date de valeur que le loyer de base sera indexé dans les mêmes conditions que ledit loyer.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION -

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 du public reçu.

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

Le Bailleur déclare ne pas avoir de documents relatifs au classement des Locaux Loués en établissement recevant du public.

Le Preneur déclare que, tenant compte de son activité, et dans la mesure où son établissement constituerait un ERP, il fera réaliser à ses frais les travaux d'aménagements nécessaires et fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations à ce sujet.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, 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.

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.

- <u>ENSEIGNES</u> -

Le Preneur pourra apposer sur la façade des Locaux Loués des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état au départ du Preneur. Toutefois le Preneur ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du Bailleur.

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

En cas de départ du Preneur, celui-ci s'engage :

- à effectuer la dépose des enseignes et de leurs supports,
- à remettre en état, dans les règles de l'art, toute trace de fixation d'enseigne, de supports et/ou de publicité peinte de façon à restituer au Bailleur, un immeuble sans aucune trace de publicité.

- <u>IMPOTS - CHARGES</u> -

1° Charges communes de l'Ensemble Immobilier

Le Preneur assumera l'intégralité des charges relatives à l'Ensemble Immobilier ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, pour la quote-part attachée aux Locaux Loués.

En application des dispositions des articles L.145-40-2 du Code de Commerce, les catégories de charges relatives à l'Ensemble Immobilier ou à un

service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont notamment les suivantes :

- les frais de personnel d'entretien et de nettoyage ainsi que les fournitures correspondantes,
- les frais de gardiennage et de contrat de télésurveillance,
- les frais liés à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers pour la quote-part attachées aux Locaux Loués,
- l'entretien des chéneaux, des espaces verts, des parkings, voirie, éclairage,
- les consommations d'électricité, de gaz et d'eau, etc.
- les frais de vérification, d'entretien, maintenance et fourniture des pièces au bon fonctionnement et à la conformité des installations techniques, des installations de distribution, d'évacuation de fluides, etc., de l'Ensemble Immobilier et des parties communes,
- les charges de copropriété et honoraires du syndic,
- les frais et charges d'ascenseur, de portes sectionnelles, portails, grilles, rideaux, clôtures, interphones, et autres éléments équipant l'Ensemble Immobilier,
- les frais d'entretien, de location, de relevé et de remplacement des compteurs,
- les frais de toutes modifications, d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services,
- les frais et primes des assurances de l'Ensemble Immobilier et de responsabilité civile (notamment celles souscrites par le Bailleur – assurance propriétaire non occupant - ou encore le syndic),
- le nettoyage et l'entretien, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier,
- l'élimination des déchets,
- les frais de dératisation, dé-nidification, de désinfection, et désinsectisation,
- le fonctionnement (alimentation, maintenance, vérifications etc.) notamment des réseaux électrique, plomberie, canalisation, et l'administration de l'Ensemble Immobilier,
- les liaisons mécaniques (entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements) le cas échéant),
- les espaces verts,
- la sécurité incendie, et tous frais inhérent à la sécurité notamment d'un immeuble recevant du public, qu'il s'agisse de l'entretien du matériel, du personnel chargé de l'entretien, du gardiennage, surveillance, ainsi que tout personnel en charge de la surveillance (agents de sécurité, hôtesse d'accueil etc.), étant entendu que le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance et du gardiennage des Locaux Loués,
- les frais de chauffage, ventilation et de climatisation et autres consommations énergétiques, ainsi que les frais d'entretien complet d'exploitation du groupe de ventilation, rafraichissement, chauffage, les réparations ainsi que les salaires, les charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations,
- les honoraires de gestion (hors gestion du loyer),
- les frais de procédure et d'expertises, honoraires (commissaire de justice, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes de l'immeuble portant sur des désordres dont la réparation sera à charge finale du Preneur,

- les travaux hors ceux limitativement énumérés à l'article 606 du Code Civil, ainsi que les frais et honoraires liés,

- les frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'immeuble requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'Ensemble Immobilier,

- les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'Ensemble Immobilier,

- et d'une manière générale toutes charges et travaux de copropriété ou co-jouissance, y compris celles habituellement supportées par le propriétaire, et y compris les honoraires de syndic ou encore de gérant.

Il est précisé qu'en contrepartie, les catégories de charges relatives à l'Ensemble Immobilier imputables au Bailleur sont limitativement les suivantes :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code Civil,

- les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

- les honoraires de gestion locative.

Il est précisé que les éventuels contrats d'entretien (parking, voirie, espaces verts, etc.) concernant les parties communes de l'Ensemble Immobilier seront conclus par le **Bailleur ou le cas échéant le syndic de la copropriété**.

Au cas où la prise d'effet se ferait en cours d'année, le Preneur supportera les impôts, taxes et charges au prorata de sa période d'occupation.

2° Charges relatives aux Locaux Loués

Le Preneur assumera l'intégralité des charges relatives aux Locaux Loués ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement.

En application des dispositions L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges relatives aux Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont notamment les suivantes :

- les frais de personnel d'entretien et de nettoyage ainsi que les fournitures correspondantes,

- les frais de gardiennage et de contrat de télésurveillance,

- les frais liés à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers pour la quote-part attachées aux Locaux Loués,

- l'entretien des chéneaux, des espaces verts, des parkings, voirie, éclairage,

- les consommations d'électricité, de gaz et d'eau, etc.

- les frais de vérification, d'entretien, maintenance et fourniture des pièces au bon fonctionnement et à la conformité des installations techniques, des installations de distribution, d'évacuation de fluides, etc.

- les charges de copropriété et honoraires du syndic,

- les frais et charges d'ascenseur, de portes sectionnelles, portails, grilles, rideaux, clôtures, interphones, et autres éléments équipant les Locaux Loués,

- les audits périodiques des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées à la réglementation relative à l'hygiène et à l'environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé),

- les frais d'entretien, de location, de relevé et de remplacement des compteurs,

- les frais de toutes modifications, d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services,

- le nettoyage et l'entretien, intérieur et extérieur des Locaux Loués,

- l'élimination des déchets,

- les frais de dératisation, dé-nidification, de désinfection, et désinsectisation,

- le fonctionnement (alimentation, maintenance, vérifications etc.) notamment des réseaux électrique, plomberie, canalisation, et l'administration des Locaux Loués,

- les liaisons mécaniques (entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements) le cas échéant),

- les espaces verts,

- la sécurité incendie, et tous frais inhérent à la sécurité notamment d'un immeuble recevant du public, qu'il s'agisse de l'entretien du matériel, du personnel chargé de l'entretien, du gardiennage, surveillance, ainsi que tout personnel en charge de la surveillance (agents de sécurité, hôtesse d'accueil etc.), étant entendu que le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance et du gardiennage des Locaux Loués,

- les frais de chauffage, ventilation et de climatisation et autres consommations énergétiques, ainsi que les frais d'entretien complet d'exploitation du groupe de ventilation, rafraichissement, chauffage, les réparations ainsi que les salaires, les charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations,

- les honoraires de gestion (hors gestion du loyer),

- les frais de procédure et d'expertises, honoraires (commissaire de justice, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes de l'immeuble portant sur des désordres dont la réparation sera à charge finale du Preneur,

- les travaux hors ceux limitativement énumérés à l'article 606 du Code Civil, ainsi que les frais et honoraires liés,

- les frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'immeuble requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'Ensemble Immobilier,

- les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'Ensemble Immobilier,

- et d'une manière générale toutes charges et travaux, y compris celles habituellement supportées par le propriétaire, et y compris les honoraires de syndic ou encore de gérant.

Il est précisé qu'en contrepartie, la catégorie de charges relatives aux Locaux Loués imputables au Bailleur sont limitativement les suivantes :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement mentionnées à l'article 606 du Code Civil,

- les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

- les honoraires de gestion locative.

Il est précisé que les contrats d'entretien et de vérification (toiture, chéneaux, portes sectionnelles, portes automatiques, sécurité incendie, parking, voirie, espaces verts, etc.) concernant les Locaux Loués seront conclus par le **Preneur**.

Au cas où la prise d'effet se ferait en cours d'année, le Preneur supportera les impôts, taxes et charges au prorata de sa période d'occupation.

Le Preneur devra, en fin de jouissance, remettre les Locaux Loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en bon état de réparations, d'entretien et de remplacement.

Par ailleurs, les parties conviennent que le Preneur effectuera (à sa charge) la vérification périodique Q18 (électricité) et en justifiera annuellement au Bailleur (ou à première demande de ce dernier).

3° Abonnements réseaux, fluides, autres charges et taxes privatives

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de la conclusion de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'acquittera également, à bonne date, de :

- tous les impôts, taxes, et redevances actuels ou futurs dont le redevable légal est le Preneur,
- toutes les charges de ville, de police, d'assainissement et de voirie actuelles ou à venir incombant strictement au Preneur,
- tous les impôts, taxes, et redevances actuels ou futurs liés à l'usage des Locaux Loués et ceux liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement tels que notamment :
  * Taxes d'enlèvement des ordures ménagères,
  * Taxes, redevances et charges relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités,
  * Taxe de balayage,
  * Redevance du droit de terrasse,
  * Taxe d'écoulement à l'égout,
  * TASCOM,
- ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, Pôle emploi, TASCOM, etc.), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds. Il remettra au Bailleur, chaque année, à la demande de celui-ci sa déclaration TASCOM si elle existe.
- Et de manière générale, toutes taxes, redevances, charges et imposition actuelle ou future liées à l'exploitation ou l'occupation des Locaux Loués et aux services y attachés.

Le Preneur devra justifier de leur paiement par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur ainsi qu'à la fin du bail. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède (ainsi que la non production de la déclaration TASCOM si elle existe) entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés.

4° Impôts, taxes et redevances

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués ou à l'Ensemble Immobilier, que le Preneur remboursera au Bailleur en sus du loyer pour la quote-part attachée aux Locaux Loués, sont les suivantes :

- la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle ou de gestion de ladite taxe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe d'écoulement des égouts,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la redevance du droit de terrasse,
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (art.231 ter du CGI), ainsi que la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement (TASS),
- la contribution sur les revenus locatifs,
- la TASCOM, la taxe sur les bureaux et les commerces en Ile de France, taxes sur les locaux de stockage en Ile-de-France, taxes sur les surfaces commerciales, la contribution économique territoriale, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou toutes charges qui viendraient s'ajouter ou à les remplacer,
- les taxes municipales afférentes aux Locaux Loués, les taxes locatives, les taxes spéciales d'équipement,
- les prélèvements d'assiette et de recouvrement,
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le Preneur,
- et d'une manière générale, tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au Preneur correspond aux Locaux Loués par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier.

Le Bailleur supportera sa contribution économique territoriale.

5° Informations et redevances futures

Aux termes des dispositions de l'article 145-40-2 du Code de Commerce :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre

le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les parties conviennent qu'en cas de fixation judiciaire du loyer du bail, il ne sera pas tenu compte du remboursement par le Preneur au Bailleur de la taxe foncière, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de l'assurance propriétaire non occupant ainsi que tous autres impôts ou charges.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seront répartis entre Bailleur et Preneur au regard de la réglementation et des dispositions contractuelles ci-dessus.

- <u>ASSURANCES</u> -

Le Preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de la prise d'effet du bail, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du Bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, au jour de la prise d'effet du bail, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites accompagné de la quittance de paiement de la prime, et devra adresser au Bailleur tous les ans dans les quinze jours de la date anniversaire de la prise d'effet du bail une attestation similaire accompagnée de la quittance de paiement de la prime. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le Bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le Preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les Locaux Loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant.

L'assurance du Preneur devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce. Le Preneur assurera également la reconstruction à neuf des Locaux Loués (sauf renonciation à recours réciproque entre les parties).

Par ailleurs, le Preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'Ensemble Immobilier dans lequel se trouvent les Locaux Loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires, et les autres occupants de l'immeuble et de l'Ensemble Immobilier. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des Locaux Loués.

Le Bailleur (et/ou le syndic en cas d'immeuble en copropriété) assurera auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

a) L'immeuble en valeur reconstruction à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

- incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, bris de glace,
- chute d'aéronefs, d'objets aériens, et d'objet spatiaux, franchissement du mur du son,
- choc de véhicules appartenant à un tiers,
- attentats, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme, de terrorisme, sabotage, malveillance, graffitis, vol,
- catastrophes naturelles, notamment vent, ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, poids de la neige et de la glace, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance,
- dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories,
- pertes indirectes,
- frais de déblais et de démolition,
- pertes de loyer, recours, honoraires d'expert, dommages électriques, explosions, et risques spéciaux.

b) La responsabilité civile du Bailleur et/ou du syndic en raison des dommages corporels, et/ou matériels et/ou immatériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations ainsi que des activités du personnel. Il est précisé que les Preneurs sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont la perte de loyer, charges et accessoires, afférents de la totalité des Locaux Loués pour une durée de deux ans.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances (risques couverts et montants des garanties).

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que la suspension ainsi que la résiliation ne pourront produire effet que quinze jours après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, qui en sera faite par les assureurs du Preneur au Bailleur. Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute suspension ou résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quinze jours avant les effets de celle-ci.

Dans l'éventualité où le Preneur n'aurait pas souscrit lesdites polices et/ou serait en défaut de paiement dans les délais impartis, ou dans le cas d'une suspension des garanties ou résiliation du contrat, le Bailleur se réserve le droit de souscrire lesdites polices et d'en régler les primes pour le compte du Preneur. Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit des intérêts mentionné au paragraphe intitulé retard de paiement, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

Le Preneur transmettra au Bailleur ou à ses assureurs toutes informations sur ses activités dans les Locaux Loués pouvant entraîner une modification du risque et du taux de prime. A cet effet, il sera tenu de laisser libre accès aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir, sous réserve d'avoir prévenu le Preneur au moins quarante-huit heures à l'avance.

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de primes résultant des polices d'assurances ainsi souscrites par le Bailleur, directement ou indirectement par le biais d'une copropriété ou toute autre organisation foncière. Le Preneur devra également rembourser au Bailleur à première demande de celui-ci le montant de la franchise que le Bailleur pourrait supporter à l'occasion du règlement d'un sinistre. Si l'activité exercée par le Preneur entrainait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances tout fait dommageable pour lui-même et pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun fait ou dommage apparent, sous peine d'être tenu personnellement responsable des aggravations qui pourraient résulter de ce silence. Cette déclaration sera confirmée dans les quarante-huit heures au Bailleur.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances formeront aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes, pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

L'assureur du Bailleur, ou ses représentants, auront la faculté de visiter les Locaux Loués, sur simple demande.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, la quote-part attachée aux Locaux Loués des primes résultant desdites polices.

Le Preneur devra informer dans un délai de cinq jours ouvrés et par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait pas un dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre aux compagnies d'assurances.

De même, en cas de résiliation de la (des) police(s) d'assurance du Preneur, celui-ci devra en avertir le Bailleur dès qu'il en aura connaissance, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Preneur sera en ce cas tenu de souscrire une (des) nouvelle(s) assurance(s) sans délai, de manière à toujours maintenir le local assuré contre les risques susvisés.

Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses Assureurs, pour tous types de dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses Assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs ou autres occupants des Locaux du chef du Preneur, pour tous dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses Assureurs.

Il est stipulé que la renonciation s'étend aux biens appartenant au même propriétaire, et situés à la même adresse.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des Locaux.

- <u>CESSION - SOUS-LOCATION – AGREMENT</u> -

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder, transférer (notamment par voie de fusion etc.), donner ou apporter son droit au bail ou son fonds de commerce (sauf dispositions légales d'ordre public) ou sous louer ou mettre en location gérance en tout ou en partie les Locaux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des opérations réalisées au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce (cession de fonds de commerce). Les parties conviennent que le fonds de commerce est considéré

comme un tout indivisible et qu'il est interdit de céder partiellement le fonds de commerce.

Sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fonds, et sans recours contre le rédacteur des présentes, les parties conviennent qu'en cas de cession de bail ou de cession de fonds de commerce, le cessionnaire (et tout cessionnaire successif) devra avoir une surface financière suffisante eu égard aux engagements souscrits aux termes du bail, et remplir les critères positifs (i) et ne remplir aucun des critères négatifs (ii).

Critères positifs

- le résultat d'exploitation du candidat cessionnaire est positif sur les trois derniers exercices et il est en moyenne supérieur à trois fois le montant du loyer annuel hors taxe hors charges,

- au cours des trois exercices précédents, le candidat cessionnaire a des fonds propres supérieurs, lors de chaque exercice, à trois fois le montant du loyer annuel net de toutes charges, impôts et taxes.

Critères négatifs

- le fonds de commerce du candidat cessionnaire est grevé d'une inscription de nantissement au profit du Trésor Public ou de l'URSSAF, à moins que cette inscription soit devenue sans objet,

- les deux derniers bilans annuels, soit n'ont pas été approuvés par le commissaire aux comptes, soit l'ont été par ce dernier mais avec réserves,

- les entités non assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour l'application des critères positifs et négatifs ci-dessus à des sociétés holdings, les chiffres d'affaires, actifs nets et résultats d'exploitation seront pris en compte après consolidation.

Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire (dans tous les cas, notamment cession de bail, cession de fonds de commerce, apport, fusion, donation etc.) ou sous-locataire pour le paiement de toutes sommes exigibles au titre du bail (notamment du loyer, TVA, charges et provisions sur charges, remboursement de la taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et assurance propriétaire non occupant, indemnité d'occupation, pénalités, taxes, prestations, indemnités etc.) et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession (pareillement le cessionnaire sera garant solidaire de son cédant). Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession de bail, cession de fonds de commerce, sous-location, location gérance ou apport, devra être réalisée par acte notarié authentique, en présence du Bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise (ainsi qu'une copie de l'acte signé et de toutes ses annexes), sans frais pour lui, dans le mois de la régularisation de l'acte. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés.

Pour pouvoir céder, mettre en location gérance, apporter ou transmettre, par quelque moyen que ce soit, son droit au bail ou son fonds de commerce, le Preneur devra être parfaitement à jour de ses loyers, charges et accessoires (il fera son affaire personnelle du paiement des charges salariales, fiscales et sociales) et cela ne pourra intervenir, si les Locaux Loués ne sont pas dans un état au moins aussi bon que l'état dans lequel le Preneur les a reçus.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant. Par ailleurs, aux termes l'article L145-16-1 du Code de commerce : *« Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. ».*

Lors de toutes modifications de l'identité du Preneur (cession, transfert, donation etc.), un état des lieux « intermédiaire » devra être effectué et le cédant devra remettre en état les Locaux Loués, à défaut le cédant et le cessionnaire (de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives) demeureront solidairement responsable de la remise en état des Locaux Loués.

Dans l'hypothèse où le Preneur (ou le cessionnaire) est une personne morale, toute cession de parts sociales ou d'actions supérieure à la moitié du capital sera considérée comme une cession de bail, laquelle devra faire l'objet d'un agrément du Bailleur.

Dans l'hypothèse où les Preneurs (ou les cessionnaires) seraient des Preneurs indivis (sous réserve de l'accord du Bailleur), ceux-ci devront s'engager solidairement, en renonçant au bénéfice de discussion et de division, envers le Bailleur pour le paiement des loyers, charges et de toutes sommes dues en vertu des présentes et, plus généralement, de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent bail.

Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège du chef du Preneur, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de commerce.

En application des dispositions de l'article 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers et accessoires, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du Code de commerce.

- ETAT – CAPACITE – INFORMATION -

Si le Preneur est une personne morale, il devra informer le Bailleur sans délai, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, de toute modification des statuts, de tout changement de siège social, d'objet social, de dénomination

sociale, de tout changement portant sur la forme de la société et de manière plus générale, de changement d'état de ladite personne morale, sous peine d'application de la clause résolutoire.

- DESTRUCTION – EXPROPRIATION -

En cas de Sinistre (ci-après « Sinistre »), définit comme la destruction totale ou partielle des Locaux Loués (notamment par suite d'incendie ou inondation), ou en cas d'expropriation, les parties conviennent ce qui suit :

Sinistre total et travaux de remise en état excédant dix-huit (18) mois

En cas de Sinistre affectant (i) la totalité des Locaux Loués et (ii) dont la durée prévisionnelle des travaux de remise en état excéderait dix-huit (18) mois (sans prendre en considération le délai d'obtention des autorisations administratives) à dire d'expert missionné le Bailleur ou son assureur, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, à la demande d'une seule des parties adressée par exploit de commissaire de justice à l'autre partie.

Sinistre partiel et travaux de remise en état excédant dix-huit (18) mois

En cas de Sinistre affectant (i) plus de 50 % de la surface plancher des Locaux Loués et (ii) dont la durée prévisionnelle des travaux de remise en état excéderait dix-huit (18) mois (sans prendre en considération le délai d'obtention des autorisations administratives) à dire d'expert missionné par le Bailleur ou son assureur, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra (i) résilier le Bail sans indemnité de part et d'autre, ou (ii) poursuivre le Bail et bénéficier d'une diminution de loyer temporaire au prorata de la surface plancher des Locaux Loués inutilisables pendant la durée des travaux de remise en état. Le Bailleur pourra également résilier le Bail sans indemnité de part et d'autre.

Sinistre total ou partiel et travaux de remise en état n'excédant pas dix-huit (18) mois

En cas de Sinistre total ou partiel dont la durée prévisionnelle des travaux de remise en état n'excéderait pas dix-huit (18) mois (sans prendre en considération le délai d'obtention des autorisations administratives) à dire d'expert missionné par le Bailleur ou son assureur, le Bail sera poursuivi et le Preneur bénéficiera d'une réduction temporaire de loyer au prorata de la surface plancher des Locaux Loués inutilisables pendant la durée des travaux de remise en état. Toute demande de résiliation devra être adressée par exploit de commissaire de justice à l'autre partie.

Dispositions communes aux cas susvisés

En cas de désaccord tant sur la proportion de la surface plancher des Locaux Loués inutilisable, tant sur la durée de remise en état des locaux, que sur la réduction de loyer et la durée d'application de ladite réduction de loyer, les Parties conviennent de se référer aux dires d'un expert choisi d'un commun accord ou, à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés, les frais étant partagés entre les Parties, la décision de l'expert liant les Parties et sans recours possible.

Si le Sinistre a été causé par le Preneur, ses salariés, ses clients ou encore ses prestataires, ou résulte d'une faute ou d'une négligence de ces derniers : le Preneur ne bénéficiera pas des possibilités susvisées de résilier le bail ou d'obtenir une réduction du loyer.

Pour le cas où, en raison de cause étrangère au Bailleur, la reconstruction des Locaux Loués s'avérerait impossible, le présent Bail se trouverait résilié à la date du Sinistre.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, en cas de Sinistre affectant moins de 20% de la surface plancher des Locaux Loués : le présent bail ne sera pas résilié (sauf accord des Parties), et le montant du Loyer ne sera pas impacté.

- VISITE DES LIEUX -

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les Locaux Loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les Locaux Loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine ou tout autre endroit par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente des Locaux Loués ou des locaux dont il serait propriétaire dans l'Ensemble Immobilier.

Pour l'exécution des travaux : Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS -

Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en parfait état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements (que ceux-ci aient été autorisés ou non par le Bailleur) faits par le Preneur resteront acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, en fin de Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués en tout ou partie en parfait état, aux frais du Preneur. Le Preneur devra ainsi notamment, si le Bailleur l'exige, procéder au décloisonnement ou à l'enlèvement des courants faibles des Locaux Loués.

Il sera procédé, en la présence du Preneur ou de son représentant, à un pré-état des lieux au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. Ce pré-état des lieux sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour ce qui concerne les éventuelles remises en état initial requises par le Bailleur.

Ce pré-état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le Preneur pourra faire réaliser les réparations à effectuer par les entreprises qualifiées de son choix sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

A défaut pour le Preneur de faire part de cette intention au Bailleur, le Bailleur pourra faire établir des devis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées.

Dans ce cas, le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra s'il le souhaite les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Le Preneur reste redevable du montant des travaux même si les travaux n'étaient pas réalisés.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à deux fois la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une indemnité d'occupation égale à trois fois la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises par jour de retard. Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les Locaux Loués.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel hors taxes et hors charges de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR)** que le Preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre termes égaux.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges. Chaque versement de loyer sera augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée au taux applicable.

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique notamment si, à la suite d'une tacite prolongation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Toutefois, les parties conviennent qu'il ne sera pas fait application de cette limitation de variation du loyer.

Provision sur charges, taxes et prestation

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR) hors taxes par an (*soit 450 EUR hors taxes par trimestre*) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente. Chaque versement de provision sera augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée au taux applicable. Etant précisé que cette provision comprend notamment la taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que l'assurance propriétaire non occupant du Bailleur.

Date de paiement

Ce loyer (ainsi que les éventuelles provisions susvisées) sera payable trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois au jour de la prise d'effet du bail (sauf application d'une éventuelle franchise totale).

Il est précisé que le premier loyer sera payé à la date de la prise d'effet du bail (calculé *prorata temporis* entre la date de la prise d'effet du bail et le premier jour du trimestre civil suivant) déduction faite des éventuelles franchises consenties.

Franchises de loyer

Le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyers de **TROIS (3) mois** à compter de la prise d'effet du bail.

Le Preneur sera néanmoins tenu de régler ses charges dès la date de prise d'effet du bail.

Les franchises de loyer susvisées ne pourront pas être comptabilisées pour le calcul du loyer du renouvellement et pour le calcul de la révision.

Prélèvement

Le règlement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du présent bail, pourront être effectués par le Preneur par prélèvement du Bailleur sur le compte bancaire du Preneur. Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur à première demande de ce dernier, un exemplaire de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à la parfaite transmission des éléments demandés.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard défini au paragraphe « retard de paiement ».

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire, stipulée au présent bail.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le Bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du présent bail, les parties conviennent ce qui suit :

Tout paiement de loyer et/ou de charges, qui ne serait pas effectué au premier jour de chaque trimestre civil, portera de plein droit intérêts au taux annuel fixe de 5% additionné au taux d'intérêt légal, calculé prorata temporis à compter du lendemain de la date d'exigibilité du paiement et jusqu'au paiement effectif. Lesdits intérêts seront payables avec la somme principale. Il en sera de même en ce qui concerne toute autre somme due par le Preneur au Bailleur qui n'est pas payée à sa date d'exigibilité.

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et quinze (15) jours calendaires après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus au paragraphe ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire.

IMPUTATION DES PAIEMENTS

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation (par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement).

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes, par préférence au local principal.

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant automatiquement le loyer sur **l'indice des loyers commerciaux** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Toutefois, les parties conviennent qu'il ne sera pas fait application de cette limitation de variation du loyer.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement. Les parties conviennent que le loyer, déterminé comme il est dit ci-dessus, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction de la variation de l'indice.

Il est précisé que la valeur de l'indice de base à prendre en compte sera le dernier connu au jour de la prise d'effet du bail.

Pour la bonne compréhension de la présente clause, les parties précisent que ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concerné qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement (exemple si l'indice de référence est celui du 3ème trimestre de l'année X, l'indice lors du réajustement sera celui du 3ème trimestre de l'année Y, peu importe que l'indice dudit trimestre ait été publié quelques jours avant ou quelques jours après la date anniversaire du bail).

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

En cas de renouvellement du présent bail, par dérogation aux dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de commerce, les parties conviennent expressément que la variation de loyer consécutive au renouvellement du bail s'appliquera en totalité à la date d'effet du bail renouvelé, et que la valeur locative sera déterminée sur la base de références portant exclusivement sur des locations nouvelles ou des renouvellement amiables intervenus au cours des trois années précédant le renouvellement, de plus, le loyer du bail renouvelé correspondra à la plus élevée des valeurs suivantes : soit le montant du loyer fixé aux présentes et indexé dans les conditions prévues aux présentes, soit le montant du loyer fixé aux présentes, soit la valeur locative (et ce même en l'absence de toute modification, au cours du bail écoulé, d'un ou plusieurs éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33). Dans tous les cas le loyer du bail renouvelé sera ensuite indexé dans les conditions prévues au bail.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le Preneur **remet ce jour** au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque), une somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR), correspondant à un trimestre de loyer hors taxes et hors charges, et ce à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le Bailleur (ou transférée aux éventuels futurs propriétaires des Locaux Loués) pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Les parties ont pris connaissance des dispositions de l'article L145-40 du Code de commerce : « *Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes* ».

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Le montant du dépôt de garantie sera réévalué en fonction de chaque indexation de loyer, afin qu'il soit toujours égal à un trimestre de loyer hors taxes et hors charges.

En cas d'appréhension de tout ou partie du dépôt de garantie par le Bailleur en vertu des présentes, le Preneur s'oblige à reconstituer ce dépôt, au plus tard dans le délai de dix jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un dépôt de garantie dudit montant, sous peine de l'application de la clause résolutoire, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession du Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'un dépôt de garantie dudit montant, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

En cas de vente des Locaux Loués, le dépôt de garantie sera transmis par le Bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du cessionnaire ou du Preneur, selon le cas, ce que ce dernier reconnaît ; le cessionnaire ou le Preneur selon le cas, s'engageant à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

CAUTIONNEMENT

Pour garantir au Bailleur (ou à toute personne qui se substituerait à lui ou encore à tous propriétaires successifs des Locaux Loués) le paiement régulier et exact des loyers et charges ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier, les parties conviennent ce qui suit :

1°) Les personnes suivantes se portent caution à titre personnel (dans les modalités indiquées ci-après) à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration d'une période de NEUF ANS à compter de la prise d'effet du présent bail :

Monsieur Anthony Allan **DEGEZ**, Restaurateur, demeurant à BEAUVAIS (60000) 6 rue Philippe de Dreux.

Né à BEAUVAIS (60000) le 10 mai 1987.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Représenté à l'acte par **Madame Coralie DEMETZ**, collaboratrice de l'étude de Maître Maxime CAPPELAERE domiciliée professionnellement à ALBERT (80300) 11 rue Hoche, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à BEAUVAIS (60) du 6 février 2024 ci-annexée.

Madame Léa Jocelyne Sarah **CHISS**, Serveuse, demeurant à BEAUVAIS (60000) 6 rue Philippe de Dreux.

Née à BEAUVAIS (60000) le 1er juillet 1994.

Mariée à Monsieur Nicolas Tony Albert Luigi **DUPIRE** à la mairie de CHATEAUGIRON (35410) le 4 mai 2019 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage, et en instance de divorce.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Représentée à l'acte par **Madame Coralie DEMETZ**, collaboratrice de l'étude de Maître Maxime CAPPELAERE domiciliée professionnellement à

ALBERT (80300) 11 rue Hoche, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à BEAUVAIS (60) du 6 février 2024 ci-annexée.

2°) Modalités :

Monsieur Anthony DEGEZ et Madame Léa CHISS interviennent aux présentes sous la dénomination la « Caution » pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes, et avoir parfaite conscience de la portée de leur engagement au moyen des explications fournies ;
- se rendre et constituer caution solidaire du Preneur envers le Bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;
- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues à titre de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations.

Cet engagement vaut pour la durée susmentionnée et est plafonné à DEUX (2) ans de loyer TTC charges comprises.

Cet engagement demeure également applicable pendant les trois ans durant lesquels le Preneur est solidaire suite à une cession de bail ou cession de fonds de commerce.

Par ailleurs, si le Preneur n'était plus la société ayant la qualité de Preneur au jour de la prise d'effet du Bail (par exemple par suite de cession de fonds de commerce) le nouveau Preneur devra produire au Bailleur quinze jours avant sa prise de qualité de Preneur : une garantie autonome à première demande irrévocable et inconditionnel émanant d'un établissement bancaire ayant son siège social en France et agréé par le Conseil national du crédit (ci-après « GAPD »), devant s'engager à verser au Bailleur au cas de défaillance du Preneur toutes somme devenues exigibles dans la limite de DEUX (2) ans de loyer TTC charges comprises. Cet engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à l'expiration de la caution initiale susvisée. Les parties conviennent également que ce cautionnement devra prévoir qu'il est automatiquement transmissible à tous les acquéreurs successifs des Locaux Loués.

Les parties conviennent que le Preneur devra produire une GAPD identique à celle susvisée, en cas de disparition de la Caution (par exemple par suite de dissolution, décès etc.) ou encore de mise en procédure collective ou surendettement, avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée. Le Preneur devra avertir sans délai le Bailleur d'un tel évènement affectant la Caution, et devra produire la nouvelle GAPD dans un délai maximum de trente jours.

Tout manquement aux dispositions du présent paragraphe « cautionnement » entraînera de plein droit la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard jusqu'à régularisation.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Si bon semble au Bailleur, en cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le Preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le Bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, ou de manière générale de toute clause du bail, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au Preneur de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au Preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, et non susceptible d'appel. De plus, il encourrait une astreinte égale à trois fois la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises par jour de retard.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire

constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur judiciaire ou son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, et ce jusqu'à la restitution des Locaux Loués au Bailleur.

Les déclarations de créances réalisées par le Bailleur en conformité avec les dispositions des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de commerce se compenseront de plein droit avec le montant du dépôt de garantie, lequel demeurera acquis au Bailleur.

Il est précisé en tant que de besoin que la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes des articles L. 622-13 et suivants du Code de commerce, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas de redressement judiciaire du Preneur, les créances des Parties nées à l'occasion de l'exécution du Bail (notamment loyer, dépôt de garantie et tous accessoires) antérieurement au jugement d'ouverture, de par leur caractère connexe, se compenseront de plein droit dans les termes de l'article L. 622-7 du Code de commerce. Il en sera, ensuite, de même des créances connexes nées postérieurement audit jugement d'ouverture.

Le Preneur, ainsi que son administrateur judiciaire ou son liquidateur judiciaire le cas échéant, devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Il est fait rappel des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code. »

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

Les parties conviennent, dans la mesure où ce droit de préférence serait applicable, qu'étant donné la spécificité de l'opération de financement que constitue le crédit-bail immobilier, la cession au profit du Crédit-preneur / propriétaire des Locaux Loués en exécution de la promesse contenue dans le contrat de crédit-bail pourra s'effectuer librement sans purger le droit de préférence de l'article L145-46-1 du Code de commerce (sans recours contre le notaire soussigné si un tribunal remettait en cause cette convention).

DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le Preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

Par ailleurs, les parties conviennent que le Bailleur (ou tous propriétaires successifs des Locaux Loués) bénéficie d'un droit de préférence en cas de cession de fonds de commerce et en cas de cession de bail. En conséquence, le Bailleur aura le droit d'exiger que le fonds de commerce ou le droit au bail dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout cessionnaire, aux mêmes conditions. Le Preneur devra notifier au Bailleur par acte extrajudiciaire avant de réaliser la cession, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour contracter et l'intégralité des conditions de la vente, ainsi que le projet complet de l'acte avec annexes et documents d'usage. Le Bailleur disposera alors d'un délai de quatre mois pour exercer son droit de préemption dans les mêmes conditions. Le Preneur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire, héritier ou légataire (même en cas de licitation ou partage ultérieur) l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

Par ailleurs, les parties conviennent que le Bailleur (ou tous propriétaires successifs des Locaux Loués) bénéficie des dispositions suivantes en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire : le Preneur sera tenu soixante jours au moins avant l'adjudication, de faire notifier au Bailleur par acte extra judiciaire, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le Bailleur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le Bailleur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

NEGOCIATION

NEANT

DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le Preneur reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les Locaux Loués.

En cas de pluralité de Preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de Preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du Preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, en ce compris les honoraires de rédaction des présentes (correspondant à **TROIS MILLE EUROS (3 000 €) hors taxes**, outre les débours estimés à titre de provision à TROIS CENTS EUROS (300 €), soit un total à verser de TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (3 900 €) toutes taxes comprises) et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au

Bailleur, seront supportés par le Preneur. Par ailleurs, en cas de bail sous condition(s) ou en en état futur d'achèvement, un avenant de prise d'effet du bail constatant la réalisation des conditions ainsi que la date de prise d'effet du bail, sera effectué par le notaire soussigné, et à ce titre ce dernier percevra un honoraire complémentaire de six cents euros hors taxes (TVA en sus), à la charge du Preneur. Il en sera de même pour chaque avenant. Les frais, droits et honoraires de tous renouvellements de bail, et l'acte de renouvellement sera établi par le mandataire choisi par le Bailleur et aux frais du Preneur.

Afin que le Bailleur dispose constamment d'un titre exécutoire, les parties conviennent que le bail sera renouvelé par acte notarié à l'expiration de la période initiale susvisée (il en sera de même à l'expiration de chaque renouvellement du bail), ainsi le Preneur s'engage à signer chaque renouvellement dans les soixante jours de la demande qui lui en sera faite par le Bailleur. Le défaut de respect par le Preneur de l'obligation qui précède entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, la facturation d'une pénalité correspondant à un millième du loyer annuel hors taxes et hors charges par jour de retard.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ECONOMIE DE L'OPERATION

Préalablement à la signature du Bail, les Parties rappellent que le Bailleur, a mis à la disposition du Preneur les principales informations en sa possession concernant les Locaux Loués, afin de lui permettre de les analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, fiscale, administrative et environnementale des Locaux Loués.

Le Preneur déclare avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses Conseils à une étude des Locaux Loués sur le plan juridique, fiscal, administratif, technique et environnemental et ceci tant par les visites des Locaux Loués qu'il a réalisées que par l'analyse pièces communiquées et ses propres investigations.

Le Bailleur déclare :

- qu'il a répondu de bonne foi aux questions du Preneur dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession,
- et qu'il a souhaité ne contracter qu'après avoir laissé au Preneur un délai suffisant pour analyser les pièces communiquées.

Le Preneur déclare en outre :

(i) ne manquer d'aucune information dont l'importance est déterminante de sa volonté de contracter, eu égard aux caractéristiques des Locaux Loués et à son projet,

(ii) et se satisfaire des informations qui lui ont été communiquées par le Bailleur.

GARANTIES

Le Bailleur précise que l'étude approfondie des Locaux Loués que le Preneur a effectuée, a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir le Bail, voulant que dans ces conditions le Bail soit consenti et accepté sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge en faveur du Preneur, autre que la ou les garanties légales d'ordre public.

Par conséquent, le Preneur déclare que les conditions financières du Bail et la détermination des charges et conditions du Bail tiennent compte de toutes les spécificités qu'il a été en mesure d'identifier durant son étude et d'analyser préalablement aux présentes.

Dans ces conditions, le Preneur, reconnaît et accepte :

(i) que le Bail interviendra en l'état et à ses risques et périls, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Bailleur autre que la ou les garanties légales d'ordre public,

(ii) qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices de tous ordres, notamment juridiques, administratifs, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter les Locaux Loués, de sa situation au regard de l'environnement, de son usage et de sa destination, s'interdisant de poursuivre le Bailleur à ce titre.

Il est en outre précisé que le Bailleur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie des pièces communiquées, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis.

Le Bailleur déclare que les informations relatives aux surfaces des Locaux Loués qui ont été communiquées ne l'ont été qu'à titre purement informatif.

Sous réserve de ce qui précède, le Preneur ne pourra engager la responsabilité du Bailleur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le Bailleur en son siège (ou domicile en cas de personne physique) indiqué en tête des présente,
- Le Preneur en son siège (ou domicile en cas de personne physique) indiqué en tête des présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse. Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, et que le montant du loyer a été déterminé en fonction notamment de cette renonciation à l'imprévision.

En outre, le Preneur renonce expressément et irrévocablement au bénéfice des dispositions des articles 1219 à 1224, 1226, 1719, 1721, 1723, et 1724, du Code civil, et par conséquent le Preneur renonce notamment à (i) refuser d'exécuter leurs obligations dans le cas où l'autre Partie n'exécuterait pas les siennes et/ou (ii) suspendre l'exécution de leurs obligations si l'autre Partie est manifestement insusceptible d'exécuter ses obligations à échéance et/ou (iii) obtenir l'exécution forcée en nature, sauf dans les cas expressément prévus aux termes du Bail et/ou (iv) faire exécuter elles-mêmes l'obligation non exécutée par l'autre Partie ou, sur autorisation du juge, à détruire ce qui a été fait en violation d'une obligation de l'autre Partie et/ou (v) accepter une inexécution imparfaite du Bail et solliciter une réduction proportionnelle du loyer après mise en demeure et/ou (vi) résoudre le Bail par voie de simple notification.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués feraient l'objet d'une fermeture administrative ou règlementaire justifiée notamment par la nécessité de prendre en compte la gestion d'un risque d'épidémie à l'échelle régionale ou nationale, le Preneur renonce à demander tout délai de paiement, ainsi que toute franchise ou réduction de loyer.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

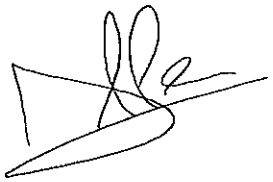
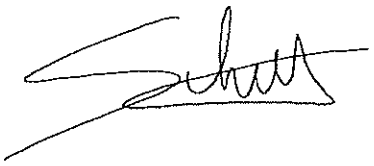
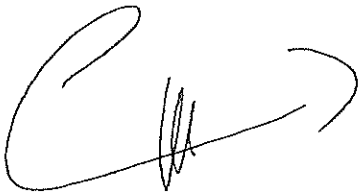
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme DEMETZ Coralie agissant en qualité de représentant a signé à ALBERT le 09 février 2024	
Mme COLLE Mathilde agissant en qualité de représentant a signé à ALBERT le 09 février 2024	
Mme SCHILTZ Marie agissant en qualité de représentant a signé à ALBERT le 09 février 2024	
et le notaire Me CAPPELAERE MAXIME a signé à ALBERT L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE NEUF FÉVRIER	

Notaire

POUVOIR
BAIL COMMERCIAL

Je soussignée :

Madame Florence Laure Aline HUBLE épouse BIANCHI, née à AMIENS (80) le 19 novembre 1975, agissant en qualité de gérant de la société suivante :

La Société dénommée **SCI B.S.V**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à AMIENS (80000), 605 rue Saint-Fuscien, identifiée au SIREN sous le numéro 499 224 715 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS,

Ayant été nommée à cette fonction sans limitation de durée aux termes de l'article 16 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts.

Donne par la présente, tous pouvoirs à :

Tout employé, clerc ou notaire de l'étude de Maître Maxime CAPPELAERE, notaire à ALBERT (Somme), 11 rue Hoche,

Avec possibilité de pluri représentation (le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté),

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Concernant le bien suivant :

A BEAUVAIS (OISE) 60000 14 Rue Carnot,

Les locaux ci-après désignés :

- Au rez-de-chaussée : une boutique ;
- Au deuxième étage : un appartement divisé en entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres dont une avec lavabo et W.C ;
- Au troisième étage : entrée, une chambre et grenier ;
- Dans l'escalier de la cave, W.C. utilisés en commun avec l'autre locataire du bailleur ;
- Au sous-sol, une cave à charbon et cave servant de réserve de marchandises ;
- Installation de l'eau, du gaz et de l'électricité ;
- Derrière une partie de cour dans laquelle se trouve une buanderie avec cheminée, eau, électricité et écoulement des eaux à l'égout ; ladite cour à ce jour couverte.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	125	RUE CARNOT	00 ha 01 a 27 ca

Qu'il est envisagé de louer par bail commercial moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de :

DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR)

A l'effet notamment de :

- Signer tout bail commercial (ainsi que tout avenant ou substitution) entre la société et toute personne présentant les critères requis en termes de solvabilité ;
- Signer tout état des lieux et tous autres documents relatifs à cette location ;
- Faire toutes déclarations, prendre tous engagements ;
- Déclarer notamment au nom de la société :

VB

* qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements, règlements, redressement ou liquidation judiciaire ou liquidation de biens,

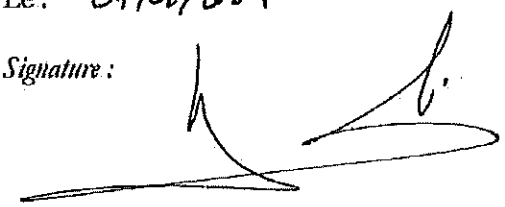
* qu'elle a son siège social en France ;

- Le tout conformément aux dispositions du projet de bail commercial établi par l'Office Notarial de Maître Maxime CAPPELAERE, Notaire à ALBERT (80300), sur lequel il donne son accord complet sans réserve.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces quelconques, élire domicile, substituer, faire toutes déclarations, et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

Fait à : Amiens
Le : 07/02/2024

Signature :



Notaire

POUVOIR
BAIL COMMERCIAL

Je soussignée :

Madame Léa Jocelyne Sarah CHISS, née à BEAUVAIS (60000) le 1er juillet 1994, agissant en qualité de Président de la société suivante :

La Société dénommée **LE PERROQUET**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à BEAUVAIS (60000), 14 rue Carnot, identifiée au SIREN sous le numéro 983 934 134 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS,

Ayant été nommée à cette fonction sans limitation de durée aux termes de l'article 25 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 13.1.4 des statuts.

Donne par la présente, tous pouvoirs à :

Tout employé, clerc ou notaire de l'étude de Maître Maxime CAPPELAERE, notaire à ALBERT (Somme), 11 rue Hoche,

Avec possibilité de plurireprésentation (le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté),

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Concernant le bien suivant :

A BEAUVAIS (OISE) 60000 14 Rue Carnot,

Les locaux ci-après désignés :

- Au rez-de-chaussée : une boutique ;
- Au deuxième étage : un appartement divisé en entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres dont une avec lavabo et W.C ;
- Au troisième étage : entrée, une chambre et grenier ;
- Dans l'escalier de la cave, W.C. utilisés en commun avec l'autre locataire du bailleur ;
- Au sous-sol, une cave à charbon et cave servant de réserve de marchandises ;
- Installation de l'eau, du gaz et de l'électricité ;
- Derrière une partie de cour dans laquelle se trouve une buanderie avec cheminée, eau, électricité et écoulement des eaux à l'égout ; ladite cour à ce jour couverte.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	125	RUE CARNOT	00 ha 01 a 27 ca

Qu'il est envisagé de louer par bail commercial moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de : DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR)

A l'effet de signer ledit bail commercial comportant le cautionnement dans les termes suivants :

« CAUTIONNEMENT

Pour garantir au Bailleur (ou à toute personne qui se substituerait à lui ou encore à tous propriétaires successifs des Locaux Loués) le paiement régulier et exact des loyers et charges ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier, les parties conviennent ce qui suit :

1°) Les personnes suivantes se portent caution à titre personnel (dans les modalités indiquées ci-après) à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration d'une période de NEUF ANS à compter de la prise d'effet du présent bail :

LC