

CADRE RESERVE A L'ENREGISTREMENT

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°/ La SCI JECY, société civile immobilière au capital de 2.000€, inscrite au RCS d'Evry n° 825176571 ayant son siège social sis 4 rue Amand Louis 91710 Vert le Petit, représentée par son gérant M. CHARPENTIER,

Ci-après dénommé **LE BAILLEUR**,
D'une part

2°/

Monsieur Cyril, Benoit, Christophe CHARPENTIER, né le 31 octobre 1985 à Brétigny sur Orge, de nationalité française, ayant son domicile 23 rue de la Libération 91680 Bruyère le Chatel.

ET

Madame Jennifer, Paulette, Nadia, Séverine KULITZA épouse CHARPENTIER, née 26 juillet 1986 à Courcouronnes, de nationalité française, ayant son domicile 23 rue de la Libération 91680 Bruyère le Chatel.

Ci-après dénommé **LE PRENEUR**,
D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Par, les présentes, Le BAILLEUR, fait bail et donne à loyer, au Preneur qui accepte les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé à 4 rue Amand Louis 91710 Vert le Petit.

ARTICLE I - DESIGNATION

L'immeuble loué porte sur des locaux sis 4 rue Amand Louis 91710 Vert le Petit, se composant de :

- Au rez-de-chaussée : des locaux commerciaux, à savoir :

Un magasin, un couloir, une cuisine, un laboratoire, un fournil et une réserve.

- A l'étage :

Des locaux d'habitation composés d'un palier, trois chambres, salle de bain, wc, séjour.

Garage et appentis.

A la suite, un bâtiment sur terre plain comprenant un rez-de-chaussée et un étage auquel on accède par un escalier extérieur, une courette et un jardin extérieur.

Ainsi que le tout existe et comporte sans aucune exception ni réserve, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE II - DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif de :

BOULANGERIE PATISserie CONFISERIE CHOCOLATERIE VENTE DE SANDWICHES et BOISSONS NON ALCOOLISEES A EMPORTER.

Il est expressément interdit à peine immédiate de résiliation du présent bail, de faire tout autre activité que celle mentionnée au chapitre, même temporairement.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes inscriptions légales, réglementaires ou administratives relatives à son activité par lui exercé sans que le bailleur puisse être aucunement recherché à ce sujet. Si l'activité exercée entraînait des surprimes d'assurances, tant pour le bailleur que pour les colocataires ou les voisins, ces surprimes seraient entièrement à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR répondra des inconvénients qui pourraient résulter envers les tiers du fait de l'exercice de son activité.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} mars 2017 pour se terminer le 28 février 2026.

ARTICLE IV - CONDITIONS ET CHARGES DE JOUISSANCE

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

2°) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du PRENEUR ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

Le bail sera respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'obligera à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance. Un constat contradictoire sera établi entre les parties sous huitaine à compter de la signature du présent bail. A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état

2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues aux articles 605 et 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du PRENEUR, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Le PRENEUR devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

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

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9°) Impôts et charges divers

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à

l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En outre, il est convenu aux termes des présentes que la taxe foncière est à la charge du Preneur pour sa totalité.

10°) Assurances

Le PRENEUR devra :

- répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.
- faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce.
- contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.
- justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

- déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.
- déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

Il s'engage à laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

Il s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

Il renonce à tout recours contre le BAILLEUR :

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications.
 - au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.
- Il s'engage à donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le PRENEUR est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-BENEFICIAIRE pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des

conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-BENEFICIAIRES successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du PRENEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le PRENEUR renoncera expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

16°) Exploitation - Entretien de la devanture

Le PRENEUR devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni

entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du PRENEUR.

ARTICLE V – DECLARATION DU BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale de droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ses biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués ;

ARTICLE VI – DOSSIER DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est précisé qu'il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique.

ARTICLE VII – CERTIFICAT URBANISME

Il est précisé qu'il est annexé aux présentes la demande de certificat d'urbanisme

ARTICLE VIII – DOSSIER DE DIAGNOSTIC AMIANTE

Il est précisé qu'il est annexé aux présentes un diagnostic amiante.

ARTICLE IX – DOSSIERS DE DIAGNOSTIC PLOMB, DPE

Il est précisé qu'il est annexé aux présentes un diagnostic plomb et DPE.

ARTICLE X – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Il est précisé qu'il est annexé aux présentes un état des risques naturels et technologiques.

ARTICLE XI – LOYERS

Montant du loyer annuel

Le bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000€) hors charges.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement d'avance, soit 2.000 € hors charges, tous les premiers de chaque mois.

Lieu de paiement des loyers

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE XII – INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant.
Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de

référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

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

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

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

ARTICLE XIII – CHARGES PARTICULIERES - PROVISION

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision pour charges mensuelles, révisable à tout moment en fonction des dépenses.

ARTICLE XIV – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse ce jour entre les mains du Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne par les présentes bonne et valable quittance, la somme de QUATRE MILLE EUROS – 4.000,00 €, somme correspondant à deux mois de loyer (hors charges), à titre de dépôt de garantie.

Cette somme non productive d'intérêt, ne pourra être remboursée qu'en fin de bail après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le preneur.

DONT QUITTANCE

ARTICLE XV – ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux à louer pour les avoir visités : un constat contradictoire à la diligence du PRENEUR sera établi entre les parties sous

huitaine à compter de la signature du présent bail. A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

Les parties aux présentes conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ARTICLE XVI – FRAIS ET ENREGISTREMENT

LES DROITS D'ENREGISTREMENT, FRAIS ET HONORAIRES DES PRESENTES, SERONT SUPPORTES PAR LE PRENEUR, QUI S'Y OBLIGE.

Les soussignés déclarent requérir l'enregistrement du présent bail pour la première période triennale et le preneur s'oblige à faire lui-même les déclarations et paiements ultérieurs afin que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Toutes les amendes ou doubles droits resteront à la charge du PRENEUR.

ARTICLE XVII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le bailleur à son domicile, et le preneur dans les lieux loués.

ARTICLE XVIII - INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« 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.

NOTA : Conformément au 21 III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables à toute cession d'un local intervenant à compter du 18 décembre 2014.

FAIT à Vert le Petit le 01 Mars 2017 en 3 exemplaires

Pour la SCI JECY
Monsieur CHARPENTIER

« lu et approuvé »

Lu et approuvé



Pour le Preneur
Monsieur CHARPENTIER et Madame KULITZA

« lu et approuvé »

Lu et approuvé

