

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société T

Société civile immobilière au capital
Société immatriculée au sous le numérr
Ayant son siège social -
Représentée par sa gérante,

Dénommée "le bailleur"

d'une part,

ET

La Société SAS LA CHARCUTERIE DU GRAND CLOS

Société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros,
Société immatriculée auprès du RCS d'Evry sous le numéro 917473811
Ayant son siège social- 18 bis rue de VAUPAILLARD 91150 PUISELET LE MARAIS
Représentée par son président, Monsieur ALMEIDA BARRETO,

Dénommée "le preneur"

d'autre part,

LES PARTIES S'ETANT RAPPROCHEES ELLES SONT CONVENUES DE CONCLURE LE BAIL DANS LES TERMES CI-APRES :

Par la présente, le bailleur donne bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce (modifiés par la loi numéro 2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application numéro 2014-1317 du 3 novembre 2014), et aux clauses contractuelles rédigées dans le présent acte, au preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

DESIGNATION

Un hangar agricole à usage commercial, formant un tout indivisible d'un immeuble indépendant dont le preneur aura la jouissance collective sis :

18 bis rue de Vaupailard 91150 PUISELET LE MARAIS

Comprenant une superficie de 1.200 m2 dont 300 m2 sont mis à disposition de la SAS CHARCUTERIE DU GRAND CLOS

Ainsi au surplus que les biens loués existent et comportent avec toutes leurs aisances et leurs dépendances sans exception, ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités, renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

DESTINATION

Le bien loué est affecté à l'usage commercial, ce qui implique pour le preneur l'obligation d'être inscrit au registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des Métiers (art. L 145-1 du Code du Commerce). Il devra être occupé régulièrement et **exclusivement** à cet usage pour l'exercice de l'activité du preneur, à savoir : « *charcuterie, traiteur, vente et transformation de porc bio, vente sur les marchés* »

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre. L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

Le preneur ne pourra exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Le preneur déclare avoir lui-même effectué une étude de marché du secteur dans lequel les locaux sont implantés.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **TROIS, SIX, NEUF** années entières et consécutives, qui commenceront à courir rétroactivement le 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2032.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code du Commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, pour le dernier jour du trimestre civil, et au moins SIX MOIS à l'avance, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception pour le terme des deux premières périodes triennales du présent bail, conformément aux stipulations de l'article L145-9 dudit code.

Le bailleur aura la même faculté, en fin de bail, s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L 145-21, L 145-23 et L 145-24 du Code du Commerce, afin de construire, de reconstruire de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

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 la confiscation 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 à sa connaissance 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 ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment celles ci-après que le preneur, tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux s'obligent à exécuter et à accomplir exactement :

A - OBLIGATIONS DU PRENEUR

1- Etat des lieux - aménagements - le preneur prendra les lieux dans leur état présent, sans aucune obligation d'aménagement, d'amélioration ou de transformation à la charge du bailleur, pendant toute la durée du bail sans pouvoir exercer aucun recours ni réclamation contre le bailleur, ni prétendre à une diminution de loyer ou indemnités pour vices de construction, vétusté, force majeure, voiries, dégradations, humidité, défaut d'entretien, (et ce par dérogation aux art 1719 à 1721 et 1755 du Code Civil) ou pour quelque cause que ce soit intéressant l'état des lieux, y compris un déficit dans les surfaces ci-dessus indiquées dont la différence, en plus ou en moins, fera le profit ou la perte du preneur.

Le preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions mitoyennes ou non, susceptibles de modifier notamment les vues et les environnements des locaux faisant l'objet des présentes.

De convention expresse, le preneur devra effectuer toute formalité et se conformer à toutes prescriptions ou injonctions de l'autorité administrative en matière d'hygiène, salubrité, sécurité, réglementation du travail accessibilité aux handicapés (cette liste n'étant pas limitative) nécessaires tant à son entrée dans les lieux que tout au long de la durée du bail et de ses renouvellements.

En conséquence il supportera la charge des travaux d'aménagement, d'installation et de transformation prescrits par l'administration et les lois, quelle qu'en soit la nature ou la durée mais exceptés ceux relevant de l'article 606 du code civil, pour la mise en conformité des locaux suivant les normes en vigueur ou qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, et les maintenir en conformité pendant toute la durée du bail en dégageant ainsi le bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard, tant à son entrée dans les lieux qu'au cours du bail.

Le preneur pourra apposer toute enseigne ou plaque aux emplacements prévus à cet effet et qui seront de nature à faciliter l'exercice de son activité, après accord écrit du bailleur et de la mairie. L'installation de toute enseigne ou plaque sera faite aux frais et aux risques et périls du preneur; celui-ci devra veiller à ce que les enseignes soient solidement maintenues et entretenues en parfait état. Il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner. Lors du ravalement de l'immeuble, le preneur devra faire déposer et reposer l'enseigne à ses frais et lors d'un éventuel déplacement de l'enseigne du à des travaux obligatoires ou par décision du preneur, le preneur devra supporter les frais de ravalement dans le cas où celui-ci aurait été endommagé ou laisserait apparaître

une couleur différente de celle du reste de l'immeuble. En cas de restitution des lieux loués, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le preneur est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors des travaux ou de la mise aux normes d'accessibilité.

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

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivants outre les 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.

2- Entretien - Réparations - le preneur devra faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, et supporter la charge financière de tous les travaux d'amélioration, de mise en conformité, d'entretien, de remplacement, de réparation et de réfection relatifs à la conservation des locaux loués et de leurs équipements excepté les travaux ci-dessous qui resteront à la charge exclusive du bailleur :

les gros travaux strictement listés à l'article 606 du code civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
les travaux ayant pour but de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation des locaux ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent dès lors qu'ils relèvent des gros travaux listés à l'article 606 du code civil,

A cet effet, le preneur devra informer immédiatement le bailleur, par tous moyens probants, de tous travaux lui incombant qui deviendraient nécessaires en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégat apparent et sous peine d'être tenu personnellement responsable de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

En cas de refus du bailleur de les faire exécuter sous un délai de 8 jours suivant une sommation faite par huissier et rappelant la présente clause, le preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdits travaux et à se faire rembourser par le bailleur.

Se substituant ainsi au bailleur pour l'exécution des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil, le preneur effectuera notamment tous travaux de mise en sécurité et conformité (dont l'accessibilité aux personnes handicapées) ainsi que toutes réparations, remplacements et réfections :

- Des planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation,
- des systèmes de canalisation d'eaux usées (égouts, fosses septiques, systèmes d'épuration et de filtration, pompes de relevage) et de distribution de l'eau, des descentes d'eau pluviale, des appareils sanitaires (les garantir également contre la gelée),
- des éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation et de climatisation (réversible chaud/froid) d'assainissement de l'air, de production et de filtration des fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité),
- des menuiseries intérieures et extérieures (portes, fenêtres, volets.....), des sols, des devantures, des enseignes et néons, des stores, vitrines, glaces, vitres, de leurs fermetures et systèmes de protection (grilles, volets roulant.....), des exutoires de fumée,
- des peintures intérieures et extérieures qui devront être exécutées au moins tous les 10 ans. De convention expresse le preneur supportera donc également les frais de ravalement,

Par dérogation à l'article 1756 du Code Civil, le curement des puits et celui des fosses septiques sont à la charge du preneur.

Il remplacera à ses frais, tous éléments défectueux ou qui le deviendraient, soit par suite d'usure, vétusté, force majeure, ou dont le remplacement serait imposé ou recommandé par mesures administratives ou de sécurité.

Il prendra à ses frais toutes dispositions nécessaires pour éviter tout danger d'incendie pouvant résulter de l'utilisation des moyens de chauffage usités (ramonage au moins une fois par an des cheminées, chaudières, vérification annuelle des installations et appareils de chauffage au gaz, électriques, ou autre). Toute ouverture dans les coffres de cheminée ainsi que l'emploi d'appareils à combustion lente et de poêles mobiles sont formellement interdits.

Le système de chauffage étant individuel dans ce local, le preneur fera son affaire personnelle de tous les frais d'entretien ou de réparation quels qu'ils soient concernant l'ensemble de l'installation dudit système (chaudière, radiateurs etc...). Il sera même tenu de remplacer les éléments défectueux quand bien même cela serait dû à la vétusté. Il veillera à maintenir une température suffisante pour éviter tous risques de dégradation des locaux et des canalisations se trouvant à l'intérieur du local.

Le preneur devra s'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité. Le coût de toute modification ou changement des conduites principales d'eau, de gaz et transformateurs d'électricité, seront à la charge du preneur qui s'y oblige. Il entretiendra les branchements existants avec soin.

Le preneur fera son affaire personnelle de toute installation ou modification des lignes téléphoniques nécessaires à son activité.

Les locaux sont actuellement alimentés en électricité fournie par l'EDF. Si le preneur souhaite changer de fournisseur et souscrire un contrat dans le cadre du marché libre, il ne pourra y procéder qu'après avoir obtenu l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle, ses fournisseurs ou son personnel.

Le preneur rendra en fin de bail, les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en dehors de celles incombant au bailleur. Ainsi il ne pourra exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation autres que celles visées à l'article 606 du Code Civil.

3- Garnissements - les lieux loués devront être et rester constamment garnis d'objets mobiliers, de matériels ou biens d'exploitation, de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Le preneur sera tenu au surplus de maintenir ces locaux ouverts et achalandés, sans possibilité de cesser de les affecter à la destination ci-dessus indiquée.

4- Conditions Générales de jouissance - le preneur devra jouir des biens loués conformément à leur destination et dans les termes des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment

quant aux bruits, odeurs et fumées anormaux. D'une façon générale, il ne devra commettre aucun abus de jouissance, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Le preneur ne pourra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués, ni aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni les-dits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

Le preneur devra veiller à ne faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale.

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

Le preneur devra également faire son affaire personnelle de tous frais engagés par lui ou par le bailleur pour la dératissage, la désinsectisation et la lutte contre les insectes xylophages dans les lieux loués et même dans les autres locaux de l'immeuble infestés par cause du preneur qui n'aura pas fait pratiquer de traitement curatif dans ses propres locaux.

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

5- Conditions spéciales à l'activité - les activités du preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitant les locaux voisins.

Le preneur devra exercer son activité conformément aux prescriptions législatives, réglementaires et administratives en vigueur ou à venir, tant dans le cadre de son activité que pour le maintien en conformité des lieux loués. Toute infraction concernant ces dispositions qui sera révélée contre lui, constituera de son chef, une faute grave vis-à-vis du bailleur, justifiant la résiliation du présent bail si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts le cas échéant.

Les lieux loués devront toujours présenter une apparence d'ordre, de propreté et de bonne tenue. Il ne devra être emmagasiné et entreposé dans quelque partie que ce soit des lieux loués, aucune matière dangereuse à quelque titre que ce soit. Le preneur devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations.

Dans le cas où le bailleur se verrait imposer une surprime d'assurance due à l'activité spécifique du preneur dans les locaux loués, il serait en droit de récupérer le montant de celle-ci sur le preneur.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les aménagements qui seraient imposés par des lois, règlements, décrets ou arrêtés, notamment dans les domaines de la sécurité, de la mise aux normes des accès pour les personnes handicapées, de la protection de l'environnement et de la lutte contre les pollutions ou nuisances, de l'hygiène et de la salubrité, afin que les lieux loués soient constamment en conformité avec ceux-ci, tant au cours du présent bail qu'au cours des renouvellements successifs, cette mise en conformité devant être effectuée en fonction de l'activité exercée dans les locaux loués et prévue au paragraphe « destination », mais également en fonction d'éventuelles extensions d'activité expressément autorisées par le bailleur.

6- Modifications matérielles des lieux - le preneur ne pourra faire aucune démolition, percement de murs, changement de distribution ou autres travaux intéressant le gros œuvre sans le consentement préalable, expresse et écrit du bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du preneur sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront payés par le preneur.

Tous les travaux de modification de la distribution des pièces et d'aménagement intérieur restant à la charge du preneur, celui-ci engagerait sa responsabilité dans le cas où lesdits travaux n'auraient pas été exécutés dans les règles de l'art. Il en va de même pour les cessionnaires successifs qui prennent les lieux en l'état, ils devront donc supporter les travaux nécessaires à la remise en état des locaux ayant subi des désordres du fait du ou des preneurs précédents.

Le preneur devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même — selon la nature des travaux exécutés — qu'au titre des garanties biennales et décennales dans le cadre des dispositions légales.

Clause d'accession: A la fin du présent bail ou en cas de résiliation anticipée, tous travaux d'embellissement et d'amélioration qui seraient faits par le preneur resteront la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des locaux dans leur état primitif aux frais du preneur même si le bailleur a autorisé les travaux.

7- Charges et Travaux - Le preneur souffrira que le bailleur fasse pendant le cours du bail, dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et quelle qu'en soit la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires aux bâtiments et tous travaux de passage de canalisations anciennes ou nouvelles, et aussi tous travaux d'amélioration ou constructions nouvelles que le bailleur jugerait convenable d'exécuter.

Le preneur devra supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, que le bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toutes autres manières.

Il devra de la même façon, supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou la voirie intérieure, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation, ou pour pénétrer dans les lieux, sauf recours contre l'administration ou l'entrepreneur de ces travaux, s'il y a lieu, mais en laissant le bailleur hors de cause.

8- Impôts et taxes diverses - le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes lui incombant (impôts locaux, CVAE, CFE, etc ...), et en justifier à toute réquisition du bailleur, et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera chaque année au bailleur, à la première demande de celui-ci, la part afférente aux locaux loués pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et plus généralement toutes les contributions et taxes futures que le bailleur sera légalement fondé à récupérer sur le locataire (contributions et taxes qui seraient exclusivement imputables au locataire).

Le preneur remboursera au bailleur, l'impôt foncier afférent aux locaux (comprenant la taxe OM, et les frais de gestion du rôle) afférents aux locaux, annexes et emplacements faisant l'objet du présent bail, au prorata du temps d'occupation des lieux, TVA en sus (articles 266-1 Et 267-1 du CGI).

A cet effet, le preneur remboursera au bailleur en même temps que le loyer, taxes et charges, une provision mensuelle de **300 EUROS**- la régularisation devant se faire au début de l'année suivant celle de l'imposition et après réception du rôle adressé par les Impôts au Bailleur.

9- Assurances – Le preneur devra souscrire, pendant toute la durée du bail et jusqu'à son départ effectif des lieux loués, des assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables ayant leur siège social en France pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises ainsi que tous aménagements et embellissements réalisés par lui ou préexistant à son entrée dans les lieux contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques tels que le recours des voisins et des tiers, le vol, les dégâts des eaux, bris de glace, explosions de toutes natures et leurs conséquences, la responsabilité civile d'exploitation et la perte d'exploitation.

Le preneur sera tenu de remettre au bailleur, à son entrée dans les lieux, une attestation détaillant tous ces risques garantis et indiquant les références de polices et leur date d'effet ainsi que leur durée, puis il justifiera annuellement au bailleur du paiement des primes d'assurance correspondantes aux contrats ainsi souscrits.

Le preneur sera tenu d'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Il fera en outre son affaire personnelle de tous les dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux loués à bail ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises et tous objets lui appartenant, dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

Il renoncera ou fera renoncer ses assureurs pour les risques ainsi couverts, à tous recours contre le bailleur et notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b) en cas d'accidents matériels ou corporels pouvant survenir de son fait dans les lieux loués ou communs.
- c) en cas d'interruption des services publics, notamment : l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou autres.
- d) en cas d'arrêt même prolongé des services de l'immeuble : gardiennage, ascenseur s'il en existe un, chauffage et autres.
- e) pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le preneur à la concierge ou autre gardien d'immeuble.
- f) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations ou humidité, refoulement d'égouts.
- g) au cas où les lieux viendraient à être endommagés et (ou) détruits, en totalité ou en partie, par demande des autorités publiques, vices de construction, explosion, incendie, glissement de terrain, guerre, vandalisme etc... ou en cas d'expropriation. Et en conséquence, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité au profit du preneur.

10- Cession-Amort-Fusion-Gérance-Sous-location-Prêt - de convention expresse, aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail à une société quelconque, aucune fusion avec une autre entreprise ne pourront être faite par le preneur si ce n'est :

1°)-en cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une société ou une personne physique qui pourra se dire le successeur du preneur et exercera obligatoirement dans les lieux loués, le ou les commerces indiqués au bail, à l'exclusion de tout autre.

2°)-qu'après avoir respecté le droit de préférence du bailleur et obtenu son consentement exprès et par écrit à la cession projetée.

A cet effet, le preneur devra adresser par lettre recommandée avec accusé de réception, un exemplaire de l'acte de cession projeté, le prix fixé pour la cession, l'identité complète et les références du cessionnaire.

A compter de cette lettre sus-visée, le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption qu'il pourra exercer dans un délai d'un mois, à prix égal sur le fonds de commerce cédé.

Il devra, dans cette hypothèse, faire part de sa décision au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le preneur devra alors, dans un délai de 8 jours, informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de réaliser la cession au profit du bailleur, ou de sa renonciation à la cession projetée.

Après avoir obtenu l'agrément du cessionnaire par le bailleur, le preneur devra appeler le bailleur à participer à l'acte de cession.

L'acte définitif de cession pourra être établi sous seing privé ou par devant notaire. Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, il devra être procédé à la signification au bailleur par application de l'article 1690 du Code Civil, dans le mois de la signature aux frais du preneur.

3°)-en demeurant garant, conjointement et solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, de même que toutes sociétés auxquelles le bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des loyers et des charges que pour l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes qui pourront suivre, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la signature de ladite cession. En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment de tous les arriérés de loyers, charges et accessoires.

4°)-moyennant des conditions qui ne pourront être ni plus ni moins onéreuses que celles exprimées au présent bail, ni moyennant un loyer inférieur à celui qui s'y trouve fixé ou à celui qui sera dû lors de cette cession, apport ou fusion.

5°)-à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer, charges ou taxes, arriérés.

6°)-dans le cas où le preneur doit rembourser au bailleur le montant de l'impôt Foncier correspondant au local loué, celui-ci sera dû respectivement par le cédant et par le cessionnaire, au prorata du temps d'occupation des lieux par chacun. Temps déterminé en fonction de la date départ de la cession.

De plus, le cédant et le cessionnaire feront leur affaire personnelle des obligations découlant de l'article 1684 du Code Général des Impôts (taxe professionnelle ...), de telle sorte que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Toute cession, tout apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes

sont substantielles, sera nul à l'égard du bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Il est interdit, sous les mêmes peines que ci-dessus, de prêter les lieux loués ou d'autoriser une domiciliation.

Le preneur devra exploiter personnellement sans pouvoir se substituer quiconque dans l'exploitation de son fonds de commerce. Toute location du fonds de commerce, toute gérance libre ou sujette à une publicité, sera nulle à l'égard du bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Le preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux loués sans l'accord exprès et écrit du bailleur. Dans le cas où le bailleur donnerait son accord ce sont les articles L 145-31 et L 145-32 du Code du Commerce qui s'appliqueront.

11- Changement dans la situation du Preneur - Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

12- Droit de visite-restitution des lieux - à tout moment le bailleur ou son architecte pourra visiter ou faire visiter les locaux loués pour s'assurer de leur bon état d'entretien ou effectuer tout contrôle qu'il juge convenable, notamment à l'occasion de travaux autorisés ou non aux termes des présentes.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu, sauf cas de force majeure, en dehors des jours ouvrables.

En cas de congé donné ou reçu, le preneur laissera apposer par le bailleur ou son mandataire, tous panneaux ou inscriptions destinés à faciliter la vente ou la location des locaux ; par la même il devra laisser visiter les locaux loués pendant les heures d'ouverture.

Il ne pourra également déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et de ses accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour du départ effectif, s'il est postérieur à ce congé.

Le jour de son départ des lieux, le preneur justifiera au bailleur du bon paiement de ses impôts locaux de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété par le service des impôts au lieu et place du preneur (art. 1687 du CGI).

B - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage (art. 606 du Code Civil), mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus, et notamment aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

Le bailleur décline toute responsabilité en ce qui concerne notamment tous troubles apportés à la jouissance du preneur par des tiers par voies de fait (art. 1725 du Code Civil), en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou du téléphone, provenant soit de l'administration qui en dispose, soit des travaux, accidents ou réparations ou tous autres cas de force majeure.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soit la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des causes et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Aucune des clauses insérées au présent bail ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style, les parties déclarant formellement avoir bien examiné toutes les clauses et vouloir qu'elles constituent leur loi aux termes des articles 1134 et 1135 du Code Civil.

Conformément aux dispositions des articles L 125.-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, relatives à la prévention des risques naturels et technologiques ainsi qu'à la réparation des dommages,

le bailleur informe le preneur que la commune de PUISELET LE MARAIS est située dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, technologiques et miniers.

En conséquence, pour remplir les obligations du bailleur, sont annexés au présent acte :

- un formulaire mentionnant l'état des risques ERNMT,
- et s'il y a lieu, une liste des sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe naturelle ou technologique sur le bien loué.

Conformément aux articles R1334-14 à R1334-29-5 du code de la santé publique, au décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante, le bailleur met à disposition du preneur le rapport de diagnostic amiante établi par la société ALIZE date du 1^{er} octobre 2021 dont le preneur a pris connaissance avant la signature des présentes.

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, 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 pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

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

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements, dépollution et élimination des déchets au sens de l'article L541-1 II du code de l'environnement (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels — factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport — arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin 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.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **6.600 EUROS (6.600 euros)** sur lequel viennent s'ajouter : la provision pour Taxes Foncières, pour charges et la TVA.

Le loyer, taxes et charges comprises, sera payable **MENSUELLEMENT** et d'avance, par chèque bancaire, en espèces, par virement ou par prélèvement, aux époques ordinaires de l'année soit tous les premiers DE CHAQUE MOIS, au domicile du bailleur ou de son représentant légal.

OPTION POUR LE REGIME DE LA TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée en application du décret numéro 67 1126 du 22 décembre 1967.

en conséquence, le preneur prend l'engagement pour lui-même ou tout cessionnaire de son droit au présent bail, de payer au bailleur en sus du loyer et des charges, pendant la durée de l'option de ce dernier, le montant de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Le bailleur se réserve le droit de renoncer au régime de la TVA dans les formes et délais fixés par l'administration fiscale sans que le preneur ne puisse s'y opposer et dans ce cas, le preneur ne sera plus tenu de la reverser au bailleur.

REVISION- INDEXATION

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté, qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code du Commerce qui sont de droit.

En conséquence, le loyer variera annuellement de plein droit, sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

La valeur de l'indice à prendre en compte comme base de cette indexation sera celle afférente au 3^e trimestre **2022**, soit **126,13**. La première variation des sommes en cause affectera le terme commençant à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, soit 1^{er} janvier 2023 et sera calculée en prenant pour indice de comparaison, l'indice du trimestre correspondant à celui de l'indice de base (3^e trimestre). Il en sera de même tous les ans.

Au cas où l'indice défini ci-dessus ne serait plus publié, il serait automatiquement remplacé par l'indice de même nature que publierait l'INSEE affecté, soit du coefficient officiel de conversion, soit d'un coefficient calculé par un expert désigné en commun par les parties, ou faute d'accord, par ordonnance du président du tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble loué, saisi sur requête de la partie la plus diligente. Il sera pourvu au remplacement de l'expert dans les mêmes formes.

DEPOT DE GARANTIE

En garantie des obligations contractées par le preneur, celui-ci peut fournir dès la signature des présentes et pour toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature que ce soit que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux un dépôt de garantie égal à un mois de loyer principal.

Il est convenu entre la bailleuse et le preneur, qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé.

si tant est qu'un dépôt de garantie vienne à être versé, ledit dépôt de garantie devra être réajusté à chaque modification du loyer afin de rester toujours égal à un mois de loyer principal.

Cette somme stipulée non productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues au bailleur par le preneur, ou dont le bailleur pourrait être tenu responsable, ne pourra pas être restituée au preneur en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause imputable au preneur ou même encore en cas de résiliation amiable anticipée du bail. Cette somme restera donc acquise au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Plus généralement, ce dépôt de garantie est affecté en nantissement des obligations du locataire au bénéfice du bailleur dans les termes de l'article 2071 du Code Civil.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

1) - A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, indemnité d'occupation, charges, taxes ou accessoires, frais de relance à son échéance, ainsi que du montant de tous frais de poursuites, commandement, intérêts et pénalités de retard dus en vertu du présent contrat ou de la loi dont le versement du dépôt de garantie à la signature du bail, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail dont l'obligation d'exploiter continuellement les lieux, celle de délivrer annuellement au bailleur une attestation prouvant que le preneur a bien contracté une assurance multirisque couvrant les lieux loués, ou encore dans le cas où le preneur aurait exécuté des travaux sans l'accord express du bailleur, et un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer restés sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

Si le preneur se refuse à quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Dans ce cas, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges :

- a) du mois au cours duquel prendra date la résiliation,
- b) du temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts résultant de l'abus (art. 1760 du Code Civil).

En outre, la somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, la clause résolutoire pouvant être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Par dérogation à l'article 1742 du Code Civil, la présente location sera résiliée de plein droit et sans congé à compter du terme qui suivra le décès du preneur. Au cas où des scellés auraient été apposés sur le local, le loyer continuera à courir et sera dû par les héritiers ou ayants-droits jusqu'à la libération des locaux.

2) — En cas d'inobservation par le preneur des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur.

Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Dans tous les cas ci-dessus, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'Avocat, d'Avoué, d'Huissier devront être remboursés au bailleur.

CLAUSE PENALE

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement par la présente clause pénale, qu'il déclare accepter entièrement et définitivement, à régler au bailleur les indemnités prévues dans les deux cas de manquement suivants :

1) retard de paiement :

Deux mois après la survenance du terme et à défaut de paiement, le preneur supportera une pénalité fixée forfaitairement à 20 % des sommes pour lesquelles la procédure sera engagée en sus des frais extra-judiciaires et d'huissier qui s'y rapportent.

Cette indemnité, destinée à couvrir le bailleur des dommages pouvant résulter du retard, sera considérée comme supplément et accessoire de loyer et devra être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

2) libération tardive des lieux :

En cas de retard dans la libération des lieux pour quelque cause que ce soit, soit à l'expiration du bail, soit à la date de résiliation, le preneur paiera au bailleur en remplacement du loyer, une pénalité forfaitaire fixée à trois fois le loyer journalier en cours, ceci par jour de retard.

Cette indemnité pénale restera définitivement acquise au bailleur par le seul fait du retard.

Elle n'entraînera aucun droit de maintien dans les lieux, l'expulsion du preneur pouvant être exécutée.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige, y compris les "frais de prestation de service" facturés en même temps que le loyer et qui correspondent à des frais de timbre et de tenue de compte.

ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur, en son domicile,
- le preneur, dans le local loué.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout litige entre les parties ayant trait à l'application des présentes conventions serait de la compétence de la circonscription judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Fait en trois exemplaires originaux

A Puiset le Mais
Le

I.E BAILLEUR
« lu et approuvé »

LE PRENEUR
« lu et approuvé »

Pièce jointe:

Etat des Risques et Pollutions

