BAIL COMMERCIAL

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,
1. Le(s) Bailleur(s)

SCI Chou, Société Civile Immobilière, dont le siège social est situé 1B rue du Buala 65420 IBOS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro d'identification 909998809 RCSTarbes, représentée par Stéphanie Cerrillo en sa qualité de Gérante, dument habilité ;

Désigné(s) ci-après, le "**Bailleur**" ;

Et, d'autre part,

2. Le Preneur

SARL Chou, SARL, dont le siège social est situé 1 rue Ferrere 65000 TARBES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro d'identification 911285484 RCS Tarbes, représentée par Stéphanie Cerrillo en sa qualité de Gérante, dument habilité ;

désigné(s) ci-après le "**Preneur**".

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les "**Parties**".

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Désignation

Le présent bail porte sur des locaux (les "**Lieux Loués**") dépendant d'un immeuble sis 1 Rue Ferrere 65000 Tarbes sur la parcelle cadastrale 000 AW 0264 comprenant :

- un magasin en façade sur rue avec bureau,
- arrière magasin et réserve,
- WC,
- premier étage à usage de magasin,

SC

SC

- cave en sous-sol.

Superficie totale de 277,96 m².

Les Lieux Loués constituent un immeuble indépendant.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Lieux Loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.
La durée du bail commence à courir le 23/03/2022 et se termine au terme de la durée susvisée.

Toutefois le Preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance. Le Bailleur aura la même possibilité dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce (par acte extrajudiciaire au moins 6 mois à l'avance) mais seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L 145-18, 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

Article 3 - Destination des Lieux Loués

Les Lieux Loués sont destinés à usage de salon de thé, restauration rapide, fabrication et vente de pâtisserie artisanale, vente de boissons, le tout à consommer sur place ou à emporter, traiteur, épicerie fine, vente de tous produits alimentaires, mais pourront être utilisés à tout autre usage de nature commerciale et/ou industrielle, le Preneur pourra y exercer toute activité de nature commerciale et/ou industrielle.

Article 4 - Loyer

4.1 Fixation et exigibilité du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 15000 euros.

Le Preneur s'oblige à payer mensuellement, au domicile du Bailleur ou de son mandataire, le loyer d'avance le 1er de chaque mois.
Le bailleur consent une franchise totale de loyer et de charges au preneur. Le preneur sera donc dispensé du paiement de 1mois et 7 jours de loyer et de charges entre le 23/03/2022 et le 30/04/2022.
Le premise loyer sera exigé le 01/05/2022.

SC
SC

Le montant du loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

4.2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce.
Il sera automatiquement ajusté par périodes triennales dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.
L'indice ILC de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes.
La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Article 5 - Impôts et charges

5.1 Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

5.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'Immeuble (le cas échéant, si applicable, au prorata des tantièmes de copropriété), des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble selon la répartition suivante.

5.2.1 A la charge du Preneur

Fluides :

- Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides
- Abonnement et frais des fluides

Travaux ou réparations :

- Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, etc.), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier.
- Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique
- Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)

SC
SC

- Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)
- Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil
- Si les Lieux Loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires.
- Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil
- Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil
- L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique
- Le renouvellement des réseaux communs

Entretien :

- Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation
- Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier
- Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation

Mise en conformité :

- Dés lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.

Assurances :

- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les

SC
SC

assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.
- Les honoraires et frais de courtage

Taxes et impôts :

- L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.
- Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
- Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.
- et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances liés à l'usage des Lieux Loués ou à l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés.

Déchets :

- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu

Frais, salaires et honoraires des prestataires externes :

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l' ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,
- Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches
- Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu,
- Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures,
- S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,
- Et l'ensemble des autres charges, taxes et accessoires de toutes natures présentes ou futures qui ne sont pas intégrés dans la liste précitée.

5.2.2 A la charge du Bailleur

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil
- Les travaux relevant de la vétusté
- 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 (tels que visés au 3° de l'article R. 145-35 du Code de commerce)
- La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Lieux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.

5.3 D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les Lieux Loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.
Un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes, et redevances supportés par le Preneur sera communiqué à ce dernier au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Par ailleurs, le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

5.4 Les charges susvisées seront payables par le Preneur de la manière suivante :

- Le Preneur versera, chaque trimestre et en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. Cette provision trimestrielle, pour la première année, sera d'un montant de 600 euros.
- Le Preneur réglera au Bailleur, le jour de la prise de possession des Lieux Loués, une quote-part de cette provision, calculée prorata temporis entre la date de prise de possession des Lieux Loués et la fin du trimestre civil alors en cours.
- Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.
- Ce montant provisionnel de charges sera révisé chaque année pour tenir compte du coût des charges supportées l'année précédente.
- Lors du départ du Preneur les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clefs.

Article 6 - Obligations des parties

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, à savoir :

6.1. Le Preneur prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais partagés entre Preneur et Bailleur (Annexe).

6.2. Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

6.3. Le Preneur devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans les

SC
SC

Lieux Loués que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.
Ainsi, le Preneur devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les Lieux Loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Lieux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Lieux et de l'activité du Preneur.

6.4. Le Preneur ne pourra faire dans les Lieux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme.
Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'architecte ou du technicien du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

6.5. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Lieux Loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

6.6. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des Lieux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

6.7. Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les Lieux Loués ou sur les parties communes de l'Immeuble, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.
En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

6.8. Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Lieux Loués de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

6.9. Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
En cas de destruction partielle des Lieux Loués, soit le présent bail sera résilié sans indemnité, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier, soit le loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.
Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

SC
SC

6.10. Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les Lieux Loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.
Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail en cas de congé signifié par le Preneur, ou, en cas de mise en vente de l'Immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de dix heures à dix-huit heures.

6.11. Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel.
Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

6.12. Concernant les parties communes de l'Immeuble, ainsi que les installations collectives, le Preneur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

6.13. Le Preneur respectera le règlement intérieur de l'Immeuble, le cas échéant.

Article 7 - Assurances

7.1. Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :
a) L'Immeuble en valeur 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, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, 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.

b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

7.2. Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Lieux Loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Lieux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

SC
SC

7.3. Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs ou autres occupants de l'Immeuble du chef du Preneur.
La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.
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 Lieux Loués.

7.4. Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné aux articles 10.2 et 10.3 ci-après à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Bailleur.

7.5. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Article 8 - Responsabilité et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

8.1. En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

8.2. En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

8.3. En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

8.4. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

8.5. En cas d'expropriation totale ou partielle des Lieux Loués ou de mise à l'alignement de l'Immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

SC
SC

8.6. En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Article 9 - Cession - Sous-location

9.1. Sous-location

9.1.1. Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les Lieux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.
9.1.2. Dans le cas où le Bailleur autoriserait le Preneur à consentir une convention de sous-location d'une partie des Lieux Loués, il est expressément convenu que l'ensemble des Lieux Loués, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.
9.1.3. En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.
9.1.4. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.
En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.
Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier et reconnaître que les Lieux Loués étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.
9.1.5. Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

9.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à condition que cette cession ne soit pas partielle, et avec l'agrément préalable et écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire.
Toute cession (du droit au bail ou du fonds de commerce) devra avoir lieu par acte notarié ou sous seings privés, auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé.
Le cédant et le cessionnaire s'engagent à établir, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce ; il est dressé en présence du bailleur dûment appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui est remis sans frais pour lui. L'état des lieux de cession étant réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des locaux loués, l'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, les locaux loués conformément à l'état des lieux visé à l'article 6.1 des présentes.
Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui.

En cas de cession, un état des lieux devra être réalisé entre le cédant et le cessionnaire en présence du Bailleur. Le cessionnaire sera tenu de remettre les lieux au Bailleur dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de la prise d'effet du bail d'origine.
Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail. Le Preneur restera garant et répondra solidairement de son successeur tant du paiement des loyers que de l'entière exécution des conditions du bail pendant une durée de trois (ans) à compter de la cession.
Le Bailleur devra informer 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.

Article 10 - Clause résolutoire

10.1. A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet durant ce délai, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause.
Si le Preneur refusait de libérer les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.
10.2. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.
Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.
10.3. A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.
De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.
10.4. En cas de maintien dans les Lieux Loués du Preneur après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

Article 11 - Travaux du bailleur

Il est annexé au présent bail :
- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;

SC
SC

- un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois années précédent la prise d'effet du bail, précisant leur coût.

Ces informations devront également être communiquées au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

Article 12 - Droit de préférence du Preneur

Le Bailleur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, lequel prévoit notamment que, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit proposer préalablement au locataire de se porter acquéreur dudit local.

Article 13 - Clauses environnementales

13.1. Etat des risques et pollutions

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Lieux Loués n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

13.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

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 et a été communiqué au Locataire.

13.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Le Bailleur déclare que les Lieux Loués ont été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

13.4 Diagnostic amiante

L'immeuble dans lequel sont situés les Lieux Loués ayant été construit avant le 1er juillet 1997, le Bailleur a communiqué au Preneur qui le reconnaît un constat mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Le Preneur en fait son affaire personnelle.

SC
SC

Article 14 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :
- le Bailleur : en son adresse indiquée en tête des présentes
- le Preneur : en les lieux loués ou en son siège social.

Article 16 - Annexes

Sont annexés au présent bail :

- Le cas échéant règlement de copropriété
- Le cas échéant règlement intérieur
- Etat des lieux
- Etat récapitulatif (i) des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois années précédent la prise d'effet du bail et (ii) du coût des travaux
- Etat prévisionnel des travaux du Bailleur et budget prévisionnel
- Etat des servitudes risques et d'information sur les sols
- Diagnostic de performance énergétique
- Le cas échéant, diagnostic amiante
- Le cas échéant, constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques
- Le cas échéant, si la superficie des locaux est supérieure à 2000 m², annexe environnementale

Fait à Ibos en 2 exemplaires originaux,
Le 21/03/2022

_____
Le(s) Bailleur(s)

_____
Le Preneur

SC
SC