

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

#### 1ent – la société COURS BOSQUET

société à responsabilité limitée au capital de 457,35 €  
dont le siège social est à LONS – 64140 – 12, Avenue des Frères Montgolfier,  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU,  
sous le numéro 398.235.036  
représentée par Monsieur Jean-Philippe HEID, Gérant de la société, ayant tous  
pouvoirs à l'effet des présentes.

dénommée ci-après sous le vocable « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

#### 2ent - la société LOU GALINETTE

société par actions simplifiée à capital variable,  
dont le siège social est à MOOSCH - 68690 - 05, rue de la Carrière  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE  
sous le numéro 829.258.706  
représentée par Madame Marie-Line WEBER, Président de la société, ayant tous  
pouvoirs à l'effet des présentes.

dénommée ci-après sous le vocable « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

### IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

#### EXPOSE

##### 1. Bail du 14 février 1978 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jules DEMASLES, notaire à LOURDES, le 14 février 1978, enregistré à LOURDES le 20 février 1978, folio 52, N°60, bordereau 60/2 Madame Julienne MINJOLLOU a donné à bail à Monsieur Jean GALIAN et Madame Anne GIORDANO, son épouse, un immeuble sis à LOURDES – 65100 – Rue de la Grotte n°7, ci-après désigné :

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 14 février 1978 pour se terminer le 13 février 1987, moyennant un loyer annuel de 17.000 F. hors taxes, payable par semestre et d'avance, les biens loués devant servir exclusivement à l'exploitation d'un commerce de café, restaurant, bar.

## **2. Renouvellement de bail du 11 mars 1987 :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves CHOLET, notaire associé à LOURDES, le 11 mars 1987, enregistré à LOURDES le 19 mars 1987, folio 2 n°81, bordereau n°81/6, Madame Julienne MINJOLLOU a donné à bail, en renouvellement du bail du 14 février 1978, à Madame Sylviane BETBEDER - laquelle se trouve substituée à Monsieur et Madame GALIAN, par suite de l'acquisition du fonds de commerce qu'elle en a fait aux termes d'un acte dressé par Maître DESMALES, notaire à LOURDES, en date du 10 mai 1983 - lesdits locaux pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 14 février 1987 pour se terminer le 13 février 1996, moyennant un loyer annuel de 34.000 F.

## **3. Renouvellement de bail du 20 juin 1996 :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc CAZEILS, notaire associé à LOURDES, le 20 juin 1996, la SCI COURS BOSQUET – laquelle société s'est trouvée substituée à Madame Julienne MINJOLLOU - a donné à bail, en renouvellement du bail du 11 mars 1987, à la société PRESIDENT - laquelle se trouve substituée à Monsieur et Madame LONGEAU suite à l'acquisition du fonds de commerce qu'ils en ont fait aux termes d'un acte dressé par Maître CHOLET, notaire associé à LOURDES, en date du 12 mars 1993 – eux-mêmes substitués à Madame BETBEDER suite à l'acquisition du fonds de commerce qu'ils en ont fait aux termes d'un acte dressé par Maître FROUGIER, notaire associé à LESCAR, en date du 08 février 1990 - lesdits locaux pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 14 février 1996 pour se terminer le 30 janvier 2005 moyennant un loyer annuel de 6.164,54 € , payable par mois et à terme échu.

## **4. Renouvellement de bail du 17 octobre 2005**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc CAZEILS, notaire associé à LOURDES, le 17 octobre 2005, la SCI COURS BOSQUET a donné à bail, en renouvellement du bail du 20 juin 1996, à la société LE PRESIDENT, lesdits locaux pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir rétroactivement le 1<sup>er</sup> février 2005 pour se terminer le 30 janvier 2014 moyennant un loyer annuel de 7.542,35 € payable par mois et à terme échu.

Ce bail a fait l'objet d'un avenant en date de 28 novembre 2018.

## **5. Résiliation amiable par anticipation :**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 mars 2019, il a été procédé à la résiliation amiable par anticipation du bail commercial du 04 février 1983 liant la société COURS BOSQUET (venant aux droits de Madame Julienne MINJOLLOU) et la société LOURIV (venant aux droits de la société LE PRESIDENT), à effet rétroactif du 28 février 2019, cette résiliation amiable étant subordonnée à la signature du bail commercial objet des présentes au bénéfice de la société LOU GALINETTE, cessionnaire du fonds de commerce de café, restaurant, bar appartenant jusqu'au 28 février 2019 à la société LOURIV.

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

## BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

#### 1° Désignation des biens et droits immobiliers donnés à bail

Un immeuble sis à LOURDES – 65100 – Rue de la Grotte n°7, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés, avec grenier au-dessus, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
CD	131	La Ville	60ca

Le PRENEUR déclare bien connaître l'ensemble immobilier et les locaux pour les avoir visités avant ce jour et pour avoir pris connaissance des plans et descriptifs desdits biens.

Toute erreur dans la désignation de ces locaux ou toute différence de superficie par rapport à celles indiquées ci-dessus ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer, lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le PRENEUR des locaux. La surface mentionnée ci-dessus est une surface globale de l'ensemble immobilier, en ce compris les biens et droits immobiliers objets des présentes, la quote-part des parties communes est purement indicative.

Les parties conviennent expressément que les locaux, même s'ils sont matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-preneur, s'il en existe, puisse opposer quelque droit que ce soit au BAILLEUR.

#### 2° Origine de propriété

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des biens et droits immobiliers ci-avant désignés pour les avoir acquis de la société SAVIM aux termes d'un acte reçu le .....1994 par Maître Jacques LOUSTALET, notaire à PAU.

#### 3° Etat des risques et pollutions

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble, objet des présentes, est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat. En ce sens, un état des risques et pollutions en date à LOURDES du 12 mars 2019 est ci-annexé – **ANNEXE 1**.

Le PRENEUR déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

#### **4° Servitudes**

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles sus-énoncées et celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

#### **5° Renseignements d'urbanisme**

Le BAILLEUR et le PRENEUR ont dispensé le rédacteur de requérir, préalablement à la signature de l'acte, une note de renseignements d'urbanisme concernant les locaux.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement ces locaux, pour les avoir visités préalablement aux présentes.

#### **6° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante**

Une recherche d'amiante a été effectuée le 08 février 2019 pour le compte du BAILLEUR par la société ARTEA DIAGNOSTIC, société sise à PAU – 64000 – 26, rue de l'Abbé Bremond, laquelle est titulaire d'une assurance professionnelle pour ce type de mission, le tout en conformité avec les dispositions des articles R.1334-14 et R.1334-15 du code de la santé publique – **ANNEXE 2**.

Aux termes dudit rapport, « il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante » (cf. page 1/6 de la fiche récapitulative).

Le dossier technique amiante défini à l'article R 1334-26 du code de la santé publique est tenu à la disposition du PRENEUR qui le mettra si besoin à disposition notamment des représentants du personnel.

#### **7° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme**

Le constat de risque d'exposition au plomb de l'article L 1334-5 du code de la santé publique exigible à compter du 12 août 2008 ne concerne que les locations affectées pour tout ou partie à usage d'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a reçu aucune notification du préfet lui imposant de réaliser des travaux ou l'informant qu'il fait procéder aux travaux nécessaires pour supprimer les risques liés à la présence de plomb dans l'immeuble.

#### **8° Diagnostic de performance énergétique**

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » a complété la rédaction de l'article L134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation par un article rédigé comme suit :

« Article L 134-3-1 : En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic énergétique prévu par l'article L 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnières.

Le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique ».

A été annexé à la présente cession un diagnostic de performance énergétique du bâtiment, comportant un dispositif de chauffage d'eau chaude ou de refroidissement, établi par la société ARTEA DIAGNOSTIC le 08 février 2019, conformément aux dispositions des articles L.134-1, L.134-3-1 et R.134-2 du code de la construction et de l'habitation – **ANNEXE 3**.

Toutefois, aucun rapport n'a pu être établi, les factures fournies par l'occupant ne révélant pas une année complète et donc non représentatives pour le calcul du DPE.

En outre, le PRENEUR déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (09) années entières et consécutives, ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> mars 2019 pour se terminer le 29 février 2028.

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

Lorsque le congé est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de prise en compte du congé est la date de première présentation de la lettre (article L145-1-1 du Code de Commerce).

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

### **DESTINATION**

Les biens loués devront servir exclusivement à l'exploitation d'un commerce de café, restaurant, bar.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'utiliser les locaux à l'usage susvisé n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie de l'obtention par le PRENEUR des autorisations administratives ou licences actuelles ou à venir nécessaires à quelque titre que ce soit ou de toutes autres autorisations, ni aucune diligence à cet égard, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toutes les déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences actuelles ou à venir qui seraient nécessaires à l'exercice de sa profession et de l'activité exercée dans les locaux, sans que le BAILLEUR puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet et devra en justifier au BAILLEUR à la première demande de ce dernier.

## **LOYER**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de DIX MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE EUROS (10.224 €) correspondant à la valeur locative des lieux loués.

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage, en cas d'option du BAILLEUR à la TVA, à acquitter entre les mains de ce dernier, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payable par mensualités égales et d'avance hors taxes et hors charges de HUIT CENT CINQUANTE DEUX EUROS (852 €) au premier jour de chaque mois, par chèque bancaire.

Ce loyer est stipulé portable au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer est exceptionnellement réglé ce jour 12 mars 2019.

Toute somme due au titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du BAILLEUR d'un intérêt conventionnellement fixé à 5 % par mois de retard jusqu'à complet paiement, sans qu'il ne soit besoin d'une mise en demeure ou d'un commandement de payer préalable.

## **REVISION DU LOYER**

D'un commun accord entre les parties, la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du loyer en cours, en appliquant l'indice trimestriel des loyers commerciaux au loyer convenu depuis l'origine du présent bail, soit DIX MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE EUROS (10.224 €) par an.

La révision s'effectue en fonction de l'indice en vigueur à ce jour savoir celui du troisième trimestre 2018 : 113,45 et de l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

Pour le cas où l'indice trimestriel des loyers commerciaux 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.

## **DEPOT DE GARANTIE**

D'un commun accord entre les parties, Il n'est pas versé de dépôt de garantie.

## **CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

## **A. CONDITIONS COMMUNES**

### **1° Faculté de congé :**

Le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le PRENEUR.

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

### **2° Solidarité – Indivisibilité :**

Les obligations résultant du présent 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 présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter et accomplir, savoir :

### **1° Etat des lieux :**

Le PRENEUR prend les locaux loués dans leur état actuel, qu'il connaît bien pour les avoir vus et sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucuns travaux de quel qu'ordre qu'ils soient, notamment d'aménagement, d'équipement ou de remise en état, sans pouvoir lui faire aucune réclamation quelconque pour quelque cause que ce soit.

Il reconnaît qu'à son égard l'obligation de délivrance du BAILLEUR est remplie, en raison de l'équilibre juridique et économique négocié entre les parties et que constitue l'établissement du présent bail commercial.

Un état contradictoire d'entrée des lieux sera établi entre les parties dès la signature des présentes.

A défaut d'établissement de cet état des lieux contradictoire du fait du PRENEUR, le BAILLEUR pourra y procéder seul ou par acte d'huissier à frais partagés entre le BAILLEUR et le PRENEUR, l'état des lieux étant en tout état de cause opposable au PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

### **2° Entretien – Réparations - Travaux :**

Au titre des travaux, de l'entretien et des réparations, le BAILLEUR supportera seul les grosses réparations telles qu'elles sont énumérées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra en bon état à l'expiration du bail.

Il devra prévenir sans aucun retard le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété dans le cadre des locaux qui lui sont loués et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans lesdits locaux et qui rendraient nécessaires des travaux qui incombent au BAILLEUR.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradation résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture du café (peinture, vitrine, boiserie, rideaux de fermeture, porte) ; le tout devra être maintenu constamment en état de propreté et d'entretien, et les peintures extérieures notamment devront être refaites au moins une fois tous les cinq ans.

### **3° Garnissement :**

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du 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 l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

### **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 ou de cloisons ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR comme il l'a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

### **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 :**

Il souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si cette durée excédait vingt et un jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

## **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 les précautions pour éviter tous bruits ou odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles , tels que rats, souris, cafards, punaises etc..., se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres, veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité et autres, faire ramoner les cheminées, s'il y a lieu, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

## **9° Exploitation du commerce :**

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, il devra l'assurer 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, hors mise en place de la terrasse et du mobilier y afférent.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Le PRENEUR est autorisé à installer toute enseigne que bon lui semblera et il sera seul responsable des accidents que la pose ou l'existence de telles enseignes pourrait occasionner.

Le BAILLEUR pourra exiger le déplacement ou la suppression de toute enseigne pouvant provoquer une dégradation de l'immeuble ou apportant une gêne quelconque à d'autres locataires de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge, tant pour le présent que pour l'avenir, toutes les dépenses relatives aux exigences de mises aux normes sous réserve qu'elles ne constituent pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, qu'elles émanent d'une réglementation administrative ou autre, notamment au titre de la sécurité, de l'hygiène, de la salubrité, de la voirie, de l'urbanisme, de l'accessibilité des locaux, etc....

## **10° Charges locatives et impôts**

Conformément aux dispositions des articles L. 145- 40- 2 et R 145-36 du Code de commerce, il est dressé un inventaire précis et limitatif des charges locatives et impôts à charge du PRENEUR :

- les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale et tous autres impôts et taxes annuels et à venir relatifs aux locaux ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et la taxe d'écoulement à l'égout, s'il y a lieu ;
- toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR un état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges au plus tard le 30 juin de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à ce dernier.

En conséquence, il est annexé le tableau de répartition desdites charges, impôts et taxes – **ANNEXE 4.**

#### **11° Assurances :**

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie dès la signature des présentes et pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel et le matériel et les marchandises de son commerce.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, le vol et tout autre risque ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de l'assurance incendie concernant les locaux loués, ainsi que de l'assurance ayant trait aux dégâts des eaux et responsabilité civile pouvant lui incomber en sa qualité de BAILLEUR.

#### **12° Cession – Sous-location :**

Il pourra librement céder son droit au présent bail, ou sous-louer en totalité seulement, sans le consentement du BAILLEUR, qui l'autorise dès à présent.

Pour être valable, toute cession ou sous-location devra être constatée par acte notarié; elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Les cessionnaires ou sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail ; quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de leur successeur et de tous successeurs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires.

Dans tous les cas, il demeurera solidairement responsable avec son cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail, pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cessionnaire.

Conformément à l'article L145-16-2 du code du commerce, le BAILLEUR sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Il est rappelé que par application de l'article L145-40-1 du code du commerce, lors de la cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location, ou à défaut conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil, lequel article 1731 du code civil indique que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le PRENEUR est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire.

### **13° Visite des lieux :**

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte ou tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos, sans cependant que les visites puissent être abusives.

Le droit de visite existera de même en cas de mise en vente des locaux loués.

### **14° 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.

### **15° Vente du fonds de commerce - Pacte de préférence au profit du BAILLEUR en cas de vente du fonds**

Il est expressément convenu entre les parties que, si au cours du bail ou de l'un de ses renouvellements, le PRENEUR décide de vendre le fonds de commerce exploité dans le bien immobilier loué, il sera tenu de faire connaître au BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, avant la réalisation de la vente, le prix proposé par l'acheteur avec lequel il sera d'accord, ses modalités de paiement, les conditions générales de la vente projetée, ainsi que les nom, prénom, profession et domicile ou dénomination sociale et identification complète de l'acquéreur intéressé.

A conditions égales, le PRENEUR devra donner la préférence au BAILLEUR, ou à toute personne physique ou morale qu'il souhaitera se substituer, sur tout autre acquéreur éventuel.

Le BAILLEUR devra pour sa part faire connaître son intention d'user du droit de préférence par lettre recommandée avec avis de réception adressée au PRENEUR dans le mois de la réception de la notification que ce dernier lui aura faite.

Il devra faire en sorte de réaliser la vente dans les trois mois qui suivront son acceptation. A défaut, et si le retard lui est personnellement imputable, il sera déchu dudit droit et le PRENEUR recouvrira sa liberté de céder son fonds de commerce à l'amateur dont la proposition n'avait pas été acceptée par le BAILLEUR.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire ou volontaire, le PRENEUR ou son représentant sera tenu de faire connaître au BAILLEUR, par courrier recommandé avec avis de réception, 15 jours au moins avant la date de l'adjudication, les dates, lieu et horaire de celle-ci, la mise à prix du fonds et les conditions de l'enchère afin que celui-ci soit en mesure, s'il le souhaite de faire valoir son droit de préemption afin d'être déclaré adjudicataire aux lieu et place du dernier enchérisseur.

## **C. CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR**

### **1. Grosses réparations**

Le BAILLEUR s'oblige à assumer, lorsqu'il y aura lieu, les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

### **2. Etat prévisionnel des travaux envisagés par le BAILLEUR :**

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, il est ici précisé que le BAILLEUR n'envisage la réalisation d'aucuns travaux dans les trois années suivantes.

Il ne sera donc annexé aucun budget prévisionnel aux présentes- **ANNEXE 5.**

### **3. Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR :**

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes - **ANNEXE 6.**

Le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR tous les trois (3) ans lesdits états prévisionnels et récapitulatifs des travaux.

### **4. Droit de préemption du PRENEUR en cas de vente des locaux :**

Lorsque le BAILLEUR du local à usage commercial, objet des présentes, envisagera de vendre celui-ci, il en informera le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le PRENEUR disposera, 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 devait notifier son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente serait subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente serait porté à quatre mois.

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

Dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devrait, lorsque le BAILLEUR n'y a pas préalablement procédé, notifier au PRENEUR dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudrait offre de

vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente serait valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aurait pas été acceptée dans ce délai serait caduque.

Le PRENEUR qui accepterait l'offre ainsi notifiée disposerait, 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 notifiait son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente serait subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente serait porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'était pas réalisée, l'acceptation de l'offre de vente serait sans effet.

***Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L145-46-1 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.***

Ce droit de préférence subsistera pendant toute la durée du présent bail, de sa prolongation et de ses renouvellements.

Il devra être respecté par tous ayants droit ou ayants cause du CEDANT.

Le CEDANT aura l'obligation de prévenir tous ayants droits ou ayants cause et les obliger au respect du présent engagement.

## **PROTECTION DE L'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 ou autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet, qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence au titre de la législation ou de la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

## **CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou de l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé, rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de TARBES et exécutoire par provision nonobstant appel.

## **SOLIDARITE – INDIVISIBILITE**

Les obligations pour le PRENEUR résultant du présent bail constitueront pour tous leurs ayants-cause et ayants-droit, et pour toute personne tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Pour le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

## **ENREGISTREMENT**

L'enregistrement est requis.

## **FRAIS ET HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte, de sa réitération, et de leurs suites, seront partagés d'un commun accord entre les parties selon une clé de répartition convenue.

Le rédacteur du présent acte est le CABINET MINGINETTE, société d'avocats, domiciliée à JURANÇON – 64110 – Centre Beaugency – Avenue des Vallées.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élections de domicile, le BAILLEUR en son siège social, le PRENEUR dans les lieux loués.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes font partie intégrantes du présent acte.

### ANNEXES

**ANNEXE 1** : état des risques et pollutions (24 pages)

**ANNEXE 2** : rapport amiante ARTEA DIAGNOSTIC (15 pages)

**ANNEXE 3** : diagnostic de performance énergétique ARTEA DIAGNOSTIC (06 pages)

**ANNEXE 4** : tableau de répartition des charges, impôts et taxes (02 pages) ;

**ANNEXE 5** : état prévisionnel des travaux envisagés par le bailleur (01 page)

**ANNEXE 6** : état récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur (01 page)

en quatre exemplaires, dont un pour chacune des parties  
un pour l'enregistrement.

<b>SCI COURS BOSQUET</b> M. Jean-Philippe HEID Gérant a signé à LONS, le 12 mars 2019	
--	--

<b>SAS LOU GALINETTE</b> Mme Marie-Line WEBER Présidente a signé à LOURDES, le 12 mars 2019	
--	--

**MENTIONS D'ENREGISTREMENT**