

**GS / KB DOS 1403**

**BAIL COMMERCIAL**

**Par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MOTTET**

**Au profit de la SAS LES HIRONDELLES**

100428402

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,**

**LE VINGT NEUF AOÛT**

**A SALINS-FONTAINE (Savoie), 294 Avenue du Grand Champ, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Gilles SALEUR, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Charles-Henri DELAHAYE, Gilles SALEUR, Laurent DELANOË et Delphine GARREL», titulaire d'un Office Notarial à SALINS-FONTAINE (Savoie), 294 Avenue du Grand Champ,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MOTTET**, Société civile immobilière au capital de 1524,49 €, dont le siège est à LES AVANCHERS-VAMOREL (73260) station de VALMOREL identifiée au SIREN sous le numéro 429 387 228 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

**PRENEUR**

La Société dénommée **SAS LES HIRONDELLES**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à LES AVANCHERS VALMOREL (73260), place du Bourg identifiée au SIREN sous le numéro 804 846 921 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MOTTET est représentée à l'acte par Monsieur Claude VIRLAZ, en qualité de Gérant, dûment habilité aux présentes.

- La Société dénommée SAS LES HIRONDELLES est représentée à l'acte par Monsieur Fabien FRITZ, en qualité de président, dûment habilité aux présentes.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant le BAILLEUR :**

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

#### **Concernant le PRENEUR :**

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

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

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

### **BAIL COMMERCIAL**

BAILLEUR ET PRENEUR ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail de locaux commerciaux sera soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Ce bail est fait sous les clauses charges et conditions suivantes :

- |                               |    |                                                                |
|-------------------------------|----|----------------------------------------------------------------|
|                               | 1  | Désignation                                                    |
|                               | 2  | Durée                                                          |
|                               | 3  | Entrée en jouissance, état des lieux                           |
|                               | 4  | Destination des lieux - enseigne - autorisations               |
| administratives - utilisation |    | des lieux                                                      |
|                               | 5  | Charges et conditions                                          |
|                               | 6  | Contributions - obligations de ville, de police et de voirie - |
| règlement de                  |    | copropriété                                                    |
|                               | 7  | Loyer - indexation - modalités de paiement-dispositions        |
| particulières                 |    |                                                                |
|                               | 8  | Dépôt de garantie                                              |
|                               | 9  | Clauses charges et conditions diverses                         |
|                               | 10 | Charges de l'immeuble, impôts et taxes                         |
|                               | 11 | Intérêts de retard                                             |
|                               | 12 | Exploitation - location-gérance - sous-location - cession -    |
| nantissement                  |    |                                                                |
|                               | 13 | Sinistre                                                       |
|                               | 14 | Restitution des locaux                                         |
|                               | 15 | Assurances                                                     |
|                               | 16 | Responsabilité et recours                                      |
|                               | 17 | Visite des lieux                                               |
|                               | 18 | Clause résolutoire - clause pénale                             |
|                               | 19 | Indemnité d'occupation                                         |
|                               | 20 | Frais et honoraires                                            |
|                               | 21 | Sur les actes antérieurs à la signature du présent bail        |
|                               | 22 | Modifications - tolérances - indivisibilité                    |
|                               | 23 | Environnement                                                  |
|                               | 24 | Election de domicile - mandat                                  |

### **1 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ**

Dans un bâtiment collectif, à usage commercial et d'habitation situé dans la station de VALMOREL, commune des AVANCHERS-VALMOREL (Savoie), dénommé "BATIMENT 3-7", et dont le sol figure au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

| Section | Numéro | Lieudit     | Contenance    |
|---------|--------|-------------|---------------|
| D       | 1045   | LES TEPPEES | 00ha 03a 94ca |

### **LES LOTS SUIVANTS :**

**LE LOT N° 5** de l'état descriptif de division, consistant en :

- un local commercial sis au deuxième sous-sol, à usage de réserves pour la brasserie ;
- et les 148/10.000 èmes du sol et des parties communes

**LE LOT N° 9** de l'état descriptif de division, consistant en :

- un local commercial sis au rez-de-chaussée à usage de brasserie, composé d'un grand local sur deux travées, comportant de plus la jouissance exclusive à moitié avec le lot n°8 du même monte-charge reliant le niveau des réserves, au 2ème sous-sol, avec le niveau du commerce au rez-de-chaussée ;
- et les 1067/10.000 èmes indivis du sol et des parties communes.

**LE LOT N° 34** de l'état descriptif de division, consistant en :

- au premier sous-sol, un local commercial en deux parties, accessible par la porte à droite de la colonne "monte-charge "
- avec les 240/10.000 èmes du sol et des parties communes
- et les 33/10.000 èmes des charges de chauffage.

**LE LOT N° 38** de l'état descriptif de division, consistant en :

- au premier sous-sol, un local commercial,
- Et les cent cinq/dix mille cinquante-septièmes (105/10057) des parties communes générales.

### **1-2 - Références de publication du règlement de copropriété et des éventuels modificatifs**

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété audit immeuble, établi suivant acte reçu par Maître Pierre FUMEX, alors Notaire à MOUTIERS, le 9 février 1979 publié au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY le 5 mars 1979 Vol 4048. n°21.

Ledit état descriptif modifié suivant acte reçu par Maître FUMEX, le 30 août 1984 publié au 1er bureau des hypothèques de CHAMBERY le 12 septembre 1984 Vol 7730 n°5.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et déclarant en outre les trouver conformes à l'exercice de son activité telle que prévue à l'article 4 ci-après et tels qu'ils résultent enfin des plans ci-après annexés.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Il est ici expressément précisé que, dans la commune intention des parties, les lieux loués forment un tout indivisible.

### **1-3 - Renseignements concernant l'immeuble loué**

#### **1.3.1 - Renseignements hypothécaires**

D'un état hors formalités délivré par le service de la publicité foncière de CHAMBERY 1<sup>ER</sup> BUREAU en date du 25 avril 2017:

- que LE BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble loué par suite des faits et actes suivants :

- que le titre de propriété du bailleur n'est pas affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

#### **1.3.2 - Servitudes**

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

#### **1.3.3 - Renseignements d'urbanisme**

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement le locataire, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, le locataire ayant déclaré parfaitement connaître le bien loué et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant audit bien.

### **2-2 - DURÉE**

**2.1.** Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'au 31 décembre 2025.

**2.2.** Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement dont, par hypothèse, les conditions statutaires seraient remplies par le Preneur, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses, charges et conditions du présent bail, à l'exception toutefois des conditions financières.

Le loyer de renouvellement sera fixé selon les règles légales relatives au plafonnement du loyer, sans pouvoir en aucun cas être inférieur au loyer facturé au titre de la dernière année du bail précédent le renouvellement, augmenté de l'indexation contractuelle.

### **3 - ENTRÉE EN JOUISSANCE ET ÉTAT DES LIEUX**

**3.1.** - Les locaux seront pris dans l'état prévu au jour de l'entrée en jouissance, sans que le Preneur puisse exiger de réparations, ni de travaux, de quelque nature que ce soit de la part du Bailleur.

Un état des lieux contradictoire devra être établi lors de la prise d'effet du présent bail.

A défaut d'accord amiable, l'état des lieux peut être dressé par un huissier de justice, à la demande de l'une des parties, et aux frais partagés pour moitié du bailleur et du 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.

**3.2.** - Les parties précisent que les lieux loués sont en bon état général et qu'il n'est pas envisagé de travaux de mise en conformité ou d'amélioration à court terme par le locataire.

#### **4 - DESTINATION DES LIEUX- ENSEIGNE - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - UTILISATION DES LIEUX**

**4.1.** - Le Preneur est expressément et uniquement autorisé à exercer les activités suivantes : **Bar restaurant pub avec ou sans animation musicale et dansante, mais à l'exception d'activité de discothèque ; salon de thé traiteur et vente à emporter,**

**4.2.** - Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ;

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et les prescriptions des Pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

**4.4.** - Le Preneur s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

**4.5.** - Les locaux loués sont actuellement communicants avec les locaux appartenant à la SCI de l'OURS. En cas de division du fonds de commerce actuellement exploité sur les deux entités immobilières, il est convenu que cette communication devra être supprimée à la charge du locataire.

## **5 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêt, et même de résiliation si bon semble au Bailleur :

**5.1.** - Le Preneur devra garnir et tenir garnis les lieux loués de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

**5.2.** - Il devra jouir des locaux en bon père de famille.

Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

**5.3.** - Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra justifier au Bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.

**5.4.** - Le Preneur devra, en fin de bail, remettre les lieux loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en parfait état de réparations, d'entretien et de remplacement.

**5.5.** - Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparations, ravalement, réfection, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur jugerait nécessaire en cours de bail dans l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours.

**5.6.** - Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et quand bien même la durée de ces travaux excéderait quarante jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

**5.7.** - Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature qui traversent les lieux loués.

Le Bailleur fera en sorte que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur.

**5.8.** - Le Preneur déplacera à ses frais sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le Bailleur.

**5.9.** - Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucune démolition ou percement de mur affectant le gros œuvre aucune construction, aucune création de surfaces, et plus généralement aucune modification substantielle du gros œuvre d'origine de même qu'aucune modification en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Ces travaux ne pourront être exécutés dans les locaux, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- Obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- Souscription par le Preneur des 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 et ce conformément à la législation en vigueur,
- Envoi par le Preneur à l'issu du chantier à l'architecte du Bailleur d'un jeu complet de plans d'exécution permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.



Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis dans leur état primitif, à son choix immédiatement ou au terme du bail, aux frais du Preneur, sans préjudice de l'application des sanctions encourues en vertu du présent bail.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur. Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

**5.10.** - Pendant la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou les représentants du Bailleur visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état. Il fournira à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du locataire et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tel emplacement convenant au Bailleur.

**5.11.** - Le Preneur ne pourra introduire dans les locaux aucunes matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement aucun produit inflammable, sauf les produits mis en œuvre ou commercialisés dans le cadre normal de son activité et sous réserve de respecter les normes légales de sécurité et d'hygiène.

Le Preneur déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses clients ou visiteurs.

**5.12.** - Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur, en cas d'utilisation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

**5.13.** - Le Preneur devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux des fermetures et des volets de toute nature déjà existants ou qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

**5.14.** - Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant et tous ouvrier ou entrepreneur pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toute les fois que cela apparaîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser à cet effet pénétrer dans les lieux les entreprises chargées d'effectuer les travaux.

**5.15.** - Le Preneur aura toute liberté en ce qui concerne l'installation des plaques, enseignes, stores, ou installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, qui seraient utiles à la bonne exploitation de son commerce, à la condition que ces installations soient amovibles et étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

## **6 - CONTRIBUTIONS - OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE** **- REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

**6.1.** - Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres, de toute nature, relatives aux locaux loués et à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

**6.2.** - Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

**6.3** - Le preneur devra respecter les clauses et conditions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble, s'il en existe, et dont une copie lui a été remise.

**6.4** - La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le

principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le bailleur déclare que le BIEN est classé en établissement recevant du public de cinquième catégorie.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

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

Le preneur déclare avoir obtenu des services de l'état un arrêté préfectoral de dérogation aux règles d'accessibilité ;

Il est expressément convenu entre les parties que tous travaux qui seraient nécessaires au titre des normes et notamment de l'accessibilité seront à la charge du preneur, sauf pour la partie concernant les travaux de l'article 606 du code civil.

**6.5** - Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

## **7 - LOYER - INDEXATION - MODALITES DE PAIEMENT - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **7.1. - Montant du loyer**

Le loyer juridiquement indivisible et unique sera d'un montant annuel de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR), hors TVA, taxe à la valeur ajoutée en sus et charges de copropriété comprises.

Soit un loyer mensuel hors TVA et charges de copropriété comprises de TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (3.333,33 €)

## **7.2. - Modalités de paiement des loyers**

### **7.2.1. - Dispositions générales**

Les loyers seront payables mensuellement et d'avance, le 05 de chaque mois, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

### **7.2.2. - Mise en place d'un virement automatique**

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent bail, le Preneur mettra en place un virement automatique au bénéfice du Bailleur.

Le Bailleur lui remet un IBAN à cette fin.

Le Bailleur s'engage à communiquer sans délai toute modification dans ses coordonnées bancaires.

## **7.3. - Indexation du loyer**

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour les trois (3) premières années.

Cette indexation interviendra ensuite à partir de la date anniversaire de prise d'effet du bail et les années suivantes à la même date anniversaire en fonction de la variation de l'indice trimestriel INSEE des loyers commerciaux.

Etant précisé que même en cas d'exclusion du plafonnement habituel lié aux indices, l'augmentation du loyer ne saurait excéder, pour une année, 10% du montant du loyer payé au titre de l'année précédente.

### La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 (108,91).
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié à la date du premier anniversaire de la date de prise d'effet du bail.

### Les indexations suivantes se feront en prenant :

- l'indice de référence de l'année précédant l'indexation, (4<sup>ème</sup> trimestre 2019).
- et pour indice de comparaison le dernier indice publié à la date de chaque indexation.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de

l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

### **7.3.3. - Dispositions particulières**

#### **7.3.3.1 - Imputation des paiements**

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- 1 - frais de recouvrement et de procédure
- 2 - montant de la clause pénale (article 18.2)
- 3 - dommages et intérêts
- 4 - intérêts de retard
- 5 - provision pour charges et solde de charges
- 6 - dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- 7 - créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

#### **7.3.3.2 - Pénalités et intérêt de retard**

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de plein droit de 3 % si le paiement n'est pas parvenu au bailleur au plus tard dans les quinze jours de chaque échéance, et ce, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure, le Preneur étant mis en demeure par la seule signature du présent bail.

Passé un mois de l'échéance, la somme due en principal et pénalité sera automatiquement productive d'un intérêt calculé au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

#### **7.3.3.3 - Retards dans les paiements**

Le paiement tardif de cinq échéances de loyer, consécutives ou non, pendant la durée du bail, constituera conventionnellement entre les parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail, la notion de paiement tardif s'entendant d'un paiement non intervenu dans les quinze jours de son exigibilité et ayant donné lieu à envoi d'une lettre recommandée ou d'un commandement d'huissier.

#### **7.3.3.4 - Coût des commandements, sommations et mises en demeure**

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au Preneur qui s'oblige à les régler.

## **7.4. - Fiscalité du bail**

### **7.4.1 - Taxe sur la valeur ajoutée**

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer ci-dessus convenu, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

### **7.5 - Versement d'un droit d'entrée**

Il n'est versé aucun droit d'entrée.

## **8 - DEPOT DE GARANTIE**

Le notaire soussigné a averti le Bailleur, qui déclare en avoir la parfaite connaissance, que la finalité du dépôt de garantie est de garantir l'ensemble des obligations incombant au Preneur.

Les parties ont néanmoins convenu de l'absence de dépôt de garantie dans le cadre des présentes.

## **9 - CLAUSES CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

Néant

## **10 - CHARGES DE L'IMMEUBLE - IMPOTS ET TAXES**

### **10.1. - Charges de l'immeuble**

Les charges de copropriété sont expressément à la charge du Bailleur.

### **10.2. - Modalités de règlement**

Sans objet.

### **10.3. - Charges privatives**

En outre, le Preneur règlera ses consommations privatives, d'électricité, de téléphone, et notamment il supportera les charges de climatisation s'il décide

d'installer une installation de climatisation (étant précisé que l'eau est comprise dans les charges de copropriété et donc à la charge du bailleur)

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage de ses locaux, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

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

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc.), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, ainsi qu'à la fin du bail.

#### **10.4. - Impôts et taxes**

Le Preneur règlera également les taxes et redevances de toutes natures présentes et à venir le concernant personnellement et relatives à son commerce, et remboursera au Bailleur toutes les taxes présentes et à venir que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les bureaux, les commerces et entrepôts qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts pouvant être créés, en cours de bail, quand bien même ces contributions, taxes et impôts seraient légalement mis à la charge du Bailleur, le tout de telle sorte que le loyer soit stipulé net de toute taxe pour le Bailleur.

#### **10.5. - Charges de copropriété**

Le BAILLEUR supportera la totalité des charges quelles qu'elles soient de la copropriété, le loyer ci-dessus étant stipulé charges de copropriété comprises

### **11 – TRAVAUX**

**11.1** - Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et travaux de décoration, d'entretien, de nettoyage et en général, tous remplacements, réfections, mises aux normes qui s'avèreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, y compris la vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration et/ou résultant d'une nouvelle réglementation adoptée en cours de bail, à l'exception des travaux ou réparations prévus à l'article 606 du code civil et des travaux de ravalement.

**11.2.** - Le Preneur devra en outre entretenir, réparer ou remplacer tous équipements spécifiques, tels que monte-charges, ascenseurs, escalators, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, câblages informatiques ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin de les maintenir en cours de bail et de les rendre en fin de bail, en parfait état d'utilisation.

Il aura également seul la charge d'entretien de réparation et de travaux concernant la vitrine et la devanture des locaux loués.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

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

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux

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

### **11.3 - Travaux de copropriété**

Le BAILLEUR supportera la totalité des travaux quels qu'ils soient de la copropriété, le loyer ci-dessus étant stipulé charges de copropriété comprises

## **12 - EXPLOITATION - LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT**

### **12.1. - Exploitation - Location-gérance**

Le locataire aura le droit de placer son fonds en location-gérance.

L'acte de location-gérance devra prévoir une clause selon laquelle le loueur de fonds est solidaire du locataire-gérant pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail pendant toute la durée du bail à compter de la date de la location-gérance, et ce, même en cas de locations-gérances successives.

La location-gérance devra être signifiée au bailleur dans les conditions de l'article 1690 du Code civil, à moins que ce dernier n'intervienne à l'acte authentique de location-gérance pour l'en dispenser expressément.



### **12.2. - Sous-location**

Le locataire aura le droit de sous-louer les locaux loués pour toute activité, partiellement ou en totalité, pour un loyer qu'il fixera librement, fut-il plus important que celui stipulé aux présentes. Cependant, en cas de sous-location partielle, il est ici expressément rappelé que, dans la commune intention des parties, les lieux loués forment un tout indivisible.

Toute sous-location devra être notifiée au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou à lui signifiée par exploit d'huissier, ces notifications pouvant être valablement remplacées par l'intervention du bailleur à l'acte.

Le ou les sous-locataires, qu'il(s) le soit(ent) pour la totalité du bail ou une partie seulement, ne pourra(ont) en aucun cas prétendre à un droit direct au renouvellement du bail à l'encontre du bailleur. Cette clause devra obligatoirement être reportée dans tous les actes de sous-location.

L'acte de location-gérance devra contenir une clause par laquelle le loueur se déclarera solidaire du locataire-gérant pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail, et ce pendant la durée de trois ans à compter de la date de location-gérance et ce, même en cas de locations-gérance successives.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement locataires-gérant demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toute clause du présent bail et ce pendant la durée de trois ans à compter de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

D'autre part, le bailleur devra informer le loueur de tout défaut de paiement du locataire-gérant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être payée.

Toutefois, en cas de défaillance du locataire principal ayant pour effet d'entraîner résiliation du bail, un sous-locataire pourra se substituer audit locataire principal pour la continuation du bail sous condition expresse :

- de reprendre à son compte la totalité du présent bail, celui-ci étant de convention expresse indivisible,
- et de présenter une solvabilité suffisante pour pouvoir supporter l'intégralité de la charge des loyers de la totalité du bâtiment.

Le preneur répondra à l'égard du bailleur de ses sous-locataires de sorte que celui-ci n'ait comme interlocuteur que celui là.

### **12.3. - Cession**

Le Preneur pourra céder ou apporter son droit au présent bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Le preneur ne pourra procéder sans l'accord du bailleur à la cession isolée du droit au bail.

La cession devra être faite par acte authentique à la signature duquel le bailleur devra être convoqué par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui huit jours francs au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence. Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du présent bail pendant toute la durée du bail en cours à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives.

Le bailleur ne peut invoquer cette clause que durant trois ans à compter de la cession du bail.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer TTC. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Les conditions de la cession s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication. Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

#### **Interdiction des cessions partielles :**

En revanche, il est expressément stipulé que la cession partielle du présent bail est strictement interdite.

#### **12.4. - Droit de préférence du Bailleur en cas de cession**

En cas de cession, les parties excluent expressément que le Bailleur bénéficie d'un droit de préférence.

#### **12.5. - Droit de préférence du Preneur en cas de cession des murs**

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

### **13 - SINISTRE**

**13.1.** - Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

**13.2.** - En cas de sinistre partiel, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets.

**13.3.** - En conséquence et sous réserve des décisions du Bailleur et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les locaux en état dans un délai maximum de deux ans et à s'oblige à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au Bailleur.

#### **14 - RESTITUTION DES LOCAUX**

**14.1.** - Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions et impôts à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

**14.2.** - Le Preneur devra également rendre les lieux loués en parfait état de toutes réparations, au sens du présent bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état. Il devra, le cas échéant, remettre à ses frais les lieux en parfait état, dans les termes de l'article 5.6 ci-dessus.

**14.3.** - Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence du Preneur, ou lui dûment convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'état des lieux.

**14.4.** - L'état des lieux et le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le Preneur seront établis de façon contradictoire par deux architectes désignés, l'un par le Bailleur, l'autre par le Preneur, qui auront alors pour mission de chiffrer le coût des travaux d'une part et d'autre part la

durée de leur réalisation, celle-ci incluant la durée des appels d'offres nécessaires à leur réalisation.

Si l'estimation des deux architectes présente un écart inférieur ou égal à 10 %, le coût des travaux sera la moyenne arithmétique de ces deux estimations. Si l'écart est supérieur à 10 %, les travaux seront chiffrés par un tiers architecte désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du siège de l'immeuble loué statuant par voie d'ordonnance de référé.

**14.5.** - Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au double du dernier loyer en cours, charges et TVA en sus, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du bail ou de non délaissement des locaux par le Preneur.

**14.6.** - Dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement du Bailleur, en fin de bail, le Preneur s'interdit de libérer les locaux et d'en restituer les clés au Bailleur avant d'avoir perçu le montant de l'indemnité d'éviction due par ce dernier, soit directement, soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

## **15 - ASSURANCES**

### **15.1. - Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur**

**15.1.1.** - Le Bailleur déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'immeuble, soit par lui même.

#### **15.1.2. - Le Preneur fera garantir :**

- a) ses risques locatifs
- b) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants :
  - l'incendie,
  - la foudre,
  - les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
  - les explosions,
  - les dommages électriques,
  - les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
  - les chocs de véhicules terrestres,
  - les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
  - les grèves, émeutes, mouvements populaires,
  - le vandalisme, la malveillance, le sabotage,
  - les dégâts des eaux,

- les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts.

- c) sa privation de jouissance, à due concurrence de deux années,

- d) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc ...

### **15.2. - Renonciations à recours**

Le Preneur renonce et stipule de ses assureurs la même renonciation à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et stipule de ses assureurs la même renonciation à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

### **15.3. - Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur ou au nom du bailleur :**

- a) Paiement des primes et surprimes :

Le Preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

- b) Déclaration des éléments aggravants :

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

#### **15.4. - Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites**

##### **Païement des primes :**

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

##### **Contrôle par le Bailleur :**

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier annuellement de la validité des contrats.

#### **16 - RESPONSABILITE ET RECOURS**

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, et son Mandataire pour les cas suivants:

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité notamment dans les sous sols, ou de tout autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,

- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties collectives ou communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,

- en cas d'interruption, de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, chauffage ou ascenseurs,

- en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides comme en cas de contamination des réseaux ou des fluides,

- en cas de défaillance dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement collectif de l'immeuble.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte

d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

### **17 - VISITE DES LIEUX**

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

### **18 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le montant des intérêts, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie....), résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail, celui ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou après un commandement et/ou une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

### **19 - INDEMNITE D'OCCUPATION**

Dans l'hypothèse où malgré une décision constatant les effets de la clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le Preneur refusait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer en cours augmenté de cinquante pour cent, hors taxes et hors charges, majoré de la TVA (en cas d'option pour la TVA), et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

### **20 - FRAIS ET HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par moitié entre le preneur et le bailleur, qui s'y obligent.

## **21 - SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRÉSENT BAIL**

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

## **22 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCES - INDIVISIBILITÉ**

### **22.1. - Faculté de substitution du Bailleur**

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

### **22.2. - Modifications - Tolérances**

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite. Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

### **22.3. - Indivisibilité**

Par ailleurs, le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

## **23 - ENVIRONNEMENT**

### **23.1 - Etat des risques naturels et technologiques**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.



A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

L'état des risques en date du 24 avril 2017 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### **23.1.1 - Sinistres en matière de risques naturels et technologiques**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement et L 125-1 et la 125-2 du Code des Assurances.

### **23.2 - Diagnostic de performance énergétique**

Le Preneur dispense expressément le bailleur de fournir le diagnostic de performance énergétique, déclarant vouloir faire son affaire personnelle de toutes les informations qu'il pourrait contenir.

## **24 - ELECTION DE DOMICILE - MANDAT**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur dans les lieux loués.

Afin de simplifier les relations des parties, il est expressément convenu que toutes notifications et toutes correspondances seront valablement adressées à :

- l'usufruitier ou à l'un ou l'autre des usufruitiers qui pourront désigner l'un d'eux au preneur qui sera alors lié par cette désignation conjointe, et cela même si elles concernent le ou les nus-propriétaires,
- à défaut d'usufruitier, à l'un ou l'autre des co-indivisaires qui pourront désigner l'un d'eux au preneur qui sera alors lié par cette désignation conjointe.
- A l'un des preneurs s'ils sont plusieurs, avec application des mêmes règles que ci-dessus.

## **USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de

celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>.

### **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.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Conformément aux termes de l'article 1195 du Code civil, une partie peut accepter d'assumer le risque d'un contrat dont l'exécution serait devenue excessivement onéreuse en raison d'un changement de circonstances imprévisibles lors de sa conclusion.

En ce sens, le bailleur et le preneur ont décidé d'un commun accord d'évincer l'application de l'article 1195 du Code civil précisant le régime juridique de l'imprévision.

Le Bailleur et le Preneur acceptent, en conséquence, en cas d'imprévision telle que définie par l'article précité, d'en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

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

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

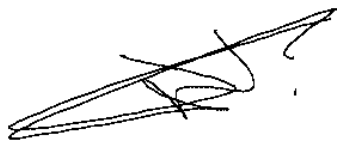
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

|                                                                                                                                                              |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>M. FRITZ Fabien représentant de la société dénommée SAS LES HIRONDELLES a signé</b></p> <p>à SALINS-FONTAINE<br/>le 29 août 2017</p>                   |  |
| <p><b>M. VIRLAZ Claude représentant de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MOTTET a signé</b></p> <p>à SALINS-FONTAINE<br/>le 29 août 2017</p> |  |

**et le notaire Me SALEUR GILLES a signé**

à L'OFFICE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

LE VINGT NEUF AOÛT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Me Saleur Gilles', enclosed within a rectangular box. The signature is stylized with a large initial 'S' and a series of loops and strokes.