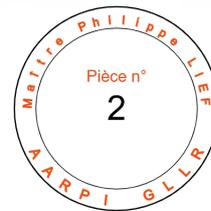


AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL

En application des dispositions de l'article L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]
Société civile au capital de 1 525 euros dont le siège social est à Pessac (33 600), [REDACTED]
[REDACTED] immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro SIREN [REDACTED] représentée par la SAS
[REDACTED] en qualité d'associé gérant elle-même représentée par son président [REDACTED]
[REDACTED] ou toute personne de la [REDACTED] s'y substituant dûment habilitée à l'effet des
présentes,

Ci-après désignées le « Bailleur »

D'UNE PART

ET :

[REDACTED]
Société à Responsabilité Limitée au capital de 22 000 euros, dont le siège social est à LEON (40550), [REDACTED]
[REDACTED], identifiée sous le numéro SIREN [REDACTED] et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de DAX, représentée par [REDACTED], en qualité de gérant,

Ci-après désignées le « Preneur »

D'AUTRE PART

D V

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le 22 mai 2008, le Bailleur a consenti au Preneur, Le Comptoir de l'Eden, un bail commercial portant sur un local commercial numéro A002 d'une surface d'environ 120 m², situé à GUJAN-MESTRAS (33470), 91 avenue de Césarée, pour une durée de 10 (DIX) ans, sous diverses charges et conditions énoncées audit acte.

Aux termes d'un avenant audit bail en date du 30 septembre 2008, il a été précisé que le bail prendrait effet au 1^{er} octobre 2008, correspondant à la date de livraison des locaux et donc à l'entrée en jouissance, pour venir à expiration le 30 septembre 2018.

Un acte de cession de droit au bail a été établi entre la société [REDACTED] et la société la [REDACTED] en date du 30 mars 2015.

Par l'action d'un acte d'huissier signifié le 31 mai 2018, le bail a été renouvelé pour une durée de 9 (NEUF) ans, à compter du 1^{er} octobre 2018. Selon le courrier recommandé du 1^{er} juin 2018, la société la [REDACTED] a confirmé au Bailleur sa volonté de renouveler le bail commercial.

La société [REDACTED] a également demandé la déspecialisation partielle du bail, en vue de la cession toute proche de son bail commercial, à la société [REDACTED]. Un accord a été donné par le Bailleur le 7 juin 2018 par courrier recommandé, pour l'activité de « Vente de poissons, coquillages, crustacés, plateaux de fruits de mer, plats cuisinés, vins, épicerie fine ».

Un acte de cession de fonds de commerce a été établi entre la société [REDACTED] et la société [REDACTED], en date du 15 juin 2018.

Les parties ont donc convenu de procéder au renouvellement du bail des locaux désignés ci-après, aux clauses et conditions décrites ci-dessous.

OBJET – REGIME JURIDIQUE – DUREE

ARTICLE 1 – RENOUELEMENT – DUREE

Les parties conviennent de renouveler le bail des locaux ci-après désignés, aux clauses et conditions suivantes et conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants, R 145-1 du Code de Commerce.

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de **9 (NEUF) années consécutives et entières** qui commence à courir le **1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028.**

En application de l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes, délais et conditions fixés par la législation sur les baux commerciaux; Etant ici rappelé que la délivrance d'un congé peut être effectuée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois avant l'échéance de la fin de la période triennale. Ce délai s'impose à peine de nullité, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

LOCAUX

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Ces locaux constituent le lot numéro 6 – local commercial numéro LCA002, auquel sont rattachés 170/10 000ème (CENT SOIXANTE DIX/ DIX MILLIEMES) des parties communes de la copropriété.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer ou indemnité.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les locaux sont loués à usage exclusif de poissonnerie pour la vente de poissons, coquillages, crustacés, plateaux de fruits de mer et plats cuisinés.

Le Preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité.

ARTICLE 4 - INFORMATION ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES**4.1 Etat des risques et pollutions**

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels et pollutions, datant de moins de six (6) mois à la date de signature des présentes, est annexé au présent avenant, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance.

En outre, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare que, à sa connaissance, ou le cas échéant conformément à la déclaration écrite qui lui a été remise lors de l'acquisition du bien, les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

4.1 Bis Diagnostic de performance énergétique

Par application des articles L. 134-1, L. 134-3, L. 134-3-1 et R. 134-4-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des textes pris pour leur application et notamment du décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, il est annexé au présent Bail à titre purement informatif, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

Afin de permettre au Bailleur d'actualiser le diagnostic de performance énergétique, le Preneur s'engage à lui communiquer copie de ses factures d'énergie, à première demande.

4.2 – Risques de pollution

Conformément à l'article L.125-7 du Code de l'Environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de services), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent renouvellement de bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlement protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'engage également à informer le Bailleur, sans délai, de tout évènement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

Conditions financières

ARTICLE 5 – LOYER

Article 5.1 – Montant du loyer minimum garanti

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **23.580,00 euros (VINGT TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT EUROS)** hors taxes et hors charges.

Il est précisé ici qu'en cas de renouvellement éventuel du bail arrivé à échéance, le loyer de base sera fixé à la valeur locative du marché.

Le loyer minimum garanti sera révisé annuellement conformément aux dispositions de l'article 6. Indexation conventionnelle du loyer. La révision du loyer minimum garanti interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le chiffre d'affaire annuel hors taxe du preneur n'excède pas le seuil déclencheur du loyer variable additionnel.

Article 5.2 – Loyer variable additionnel

Le présent bail est consenti est accepté moyennant un loyer variable additionnel calculé par application d'un coefficient indiqué ci-après, sur la différence positive entre le chiffre d'affaire annuel hors taxe réalisé par le Preneur et le montant du chiffre d'affaire hors taxe de **468.000,00 € (QUATRE CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS)**, qui constitue le seuil déclencheur du loyer variable additionnel.

Si le Preneur réalise un chiffre d'affaire annuel hors taxe supérieur à **468.000,00 € (QUATRE CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS)**, (ci-après désigné « CA » pour les besoins de la formule qui suit), un loyer variable additionnel sera appelé selon la formule suivante :

$$((CA) - 468.000,00) \times 4\%.$$

Afin de pouvoir établir le calcul de ce loyer variable additionnel, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur son chiffre d'affaire annuel.

Article 5.3 - Modalités de paiement du loyer

Le Preneur s'oblige à régler le montant du loyer convenu entre les mains du Bailleur, par tous moyens à sa convenance, par mois d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Article 5.4 – Clause Pénale

Toute somme due à 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 10% par mois de retard et jusqu'à complet paiement.

ARTICLE 6 - INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer défini ci-avant sera susceptible de varier selon l'Indice des Loyers Commerciaux.

Date de l'indexation : 1^{er} janvier de chaque année

Loyer de base : 23.580,00 euros

Indice de référence : ILC

INSEE : 2^{ème} trimestre 2019, valeur : 115,21.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence, l'indice national des loyers commerciaux, ILC, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail, soit celui du 2^{ème} trimestre 2019, valeur 115,21 ; l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer, en application de la présente clause d'échelle mobile, sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L145-37 et suivants du Code de Commerce.

Le réajustement se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date d'effet du renouvellement de bail, le loyer devant varier du même montant que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles ou par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties.

ARTICLE 7 – PROVISIONS POUR CHARGES

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges, et notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Chauffage et, s'il en existe climatisation des locaux loués et des parties communes,
- Dépenses de fonctionnement, d'entretien, de maintenance et de nettoyage des parties communes de l'immeuble,
- Ascenseurs,
- Eclairage des parties communes,
- Honoraires de gestion,
- Charges de copropriété, d'ASL ou D'AFUL de l'immeuble,
- Consommation d'eau,

Sauf dispositions légales contraires, la répartition s'effectuera selon les modalités suivantes : tantièmes de copropriété et/ou au prorata de la surface louée.

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels fixés au jour de signature du présent bail à la somme de **1.920,00 € (MILLE NEUF CENT VINGT EUROS)** hors taxes par an.

Le compte sera soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Syndic et/ou le Bailleur.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges constatées au cours de l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses s'il en existe un.

Le décompte de régularisation des charges est adressé au Preneur qui dispose d'un délai d'1 (UN) mois pour s'en acquitter ou demander toutes explications qu'il jugera utiles.

ARTICLE 8 – CHARGES, IMPOTS, CONTRIBUTIONS ET TAXES PROPRES AU PRENEUR

Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contribution, ou taxes dont il est redevable et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

En outre, il sera tenu de rembourser au Bailleur les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, taxes de déversement à l'égout, taxe de balayage, etc.).

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Garanties de bail

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de la bonne exécution des conditions fixées au présentes, le Preneur verse au Bailleur la somme de **386,22 euros (TROIS CENT QUATRE VINGT SIX EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES)** qui, ajoutée à celle de **5.508,78 euros (CINQ MILLE CINQ CENT HUIT EUROS ET SOIXANTE DIX HUIT CENTIMES)** déjà entre les mains du Bailleur forme un total de **5.895,00 euros (CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS)**, nouveau montant du dépôt de garantie.

ARTICLE 10– CAUTION BANCAIRE

A titre exceptionnel, aucune caution bancaire n'est demandée au Preneur.

ARTICLE 11 – GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment garnis de matériel, marchandises autorisées par le bail et l'activité, et objets mobiliers en quantité et de valeur conformes aux usages de la profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra également s'assurer contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et/ou au Bailleur, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande du Bailleur, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées au Bailleur en raison des risques spéciaux découlant de son activité ou de son occupation.

Les contrats d'assurances souscrits par le Preneur devront en outre prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que dans le délai de quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur.

Conditions d'occupation

ARTICLE 13 – REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX

Le Preneur devra occuper les locaux loués lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il devra les utiliser conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements et, de manière générale, de toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

En toute hypothèse il lui est interdit :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisées, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et, s'il y a lieu, par la copropriété et d'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur et, le cas échéant, sous réserve des autorisations administratives que le Preneur devra requérir à sa diligence et à ses frais ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

ARTICLE 14 – RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicable à la destination contractuelle des locaux loués.

ARTICLE 15 – GARDIENNAGE – SERVICES COLLECTIFS

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

ARTICLE 16 – VISITE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou

D M

la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

ARTICLE 17 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

ARTICLE 18 – OCCUPATION PERSONNELLE – INTERDICTION DE CESSION ET DE SOUS-OCCUPATION – CESSION DE BAIL

18-1 - Occupation personnelle - domiciliation - sous-location - location-gérance

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

En cas d'autorisation par le Bailleur de sous-location, celle-ci ne pourra porter que sur une partie des locaux et/ou par un contrat d'une durée inférieure à la durée du contrat de bail et il sera rappelé cette clause dans le contrat de sous location précisant qu'ainsi les lieux formant au demeurant un tout indivisible et indissociable, lors du renouvellement du bail, le sous locataire ne bénéficiera d'aucun droit vis-à-vis du locataire principal.

18-2 - Cession du bail

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, à laquelle le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toute cession de fonds de commerce ou de droit au bail agréé par le bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- La communication par le cédant au Bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire telles que : ses nom, qualité, raison et siège social, un extrait Kbis, ses deux (2) derniers bilans, les éventuelles autorisations pour exercer etc...

L'état des lieux dans le cadre de la cession du droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article L. 145-40-1 du code de commerce, sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du cédant.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.

Au cas où le locataire ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants. Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse, le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut, le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris et ce prorata temporis.

Enfin si les locaux sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie l'acte de cession :

- De ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- De ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

18.2.1 - Droit de préférence au profit du bailleur

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que le jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification ;

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.



18.2.1 - Régularisation de la cession

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic de performance énergétique etc...), devra être signifié au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En outre, Le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du Preneur.

A cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective etc...) par acte extrajudiciaire. A défaut les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire.

Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

Entretien - Travaux

ARTICLE 19 – ENTRETIEN DES LOCAUX

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie par les lois et règlements actuels ou futurs, et liés à l'occupation des locaux loués ou à l'activité professionnelle spécifique qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et, au besoin, remplacer les équipements et installations à son usage personnel et assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations, et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou parties communes.

Le Bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

ARTICLE 20 – TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR OU DES TIERS

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

ARTICLE 21 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS DES LOCAUX PAR LE PRENEUR – ACCESSION

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic.

Le Preneur s'engage, pour tous travaux d'amélioration ou de transformation qu'il engagera, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

Dispositions finales

ARTICLE 22 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice des recours de chacune des parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

D Vg

ARTICLE 23 – RESTITUTION DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés au plus tard le dernier jour de validité du bail, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et aux frais du Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au Juge des référés d'y procéder à ses lieu et place et de lui en imputer le coût.

ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire, 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 locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal de Grande Instance compétent.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à **150%** du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

Dispositions diverses

ARTICLE 25 – TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile :

- Pour le Preneur : en son siège social
- Pour le Bailleur : en son siège social

ARTICLE 27 – ANNEXES

Annexe 1 : Etat des Risques et Pollutions

Annexe 2 : Diagnostic de Performance Énergétique

Annexe 3 : Plan des locaux loués

Annexe 4 : Etat des lieux

Annexe 5 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail

Annexe 6 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédentes

Annexe 7 : État prévisionnel des travaux pour les trois prochaines années

Fait à Lein Le 20/12/2019

Le Preneur – [REDACTED] R
Monsieur [REDACTED]



Le Bailleur – [REDACTED]
Monsieur [REDACTED]



D U