

**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE**

**LA SOCIETE DOMOFRANCE**

**ET**

**Monsieur EL KADDOURI**

### 2.3 Destination

Les lieux désignés ci-dessus sont destinés à l'exercice de l'activité de « **Commerce de viande halal, alimentation générale et plats cuisinés** » à l'exclusion de toute autre activité.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

### 2.4 Etat des lieux obligatoire – conditions d'établissement

Par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil et à l'obligation pour le BAILLEUR de délivrer des lieux dans un état conforme à leur destination, les parties ont convenu que le PRENEUR prendrait les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

A ce titre, le PRENEUR supportera les travaux nécessaires à leur mise en conformité et devra s'assurer du respect des diverses prescriptions imposées par l'administration pour cause d'hygiène, de sécurité ou de salubrité, en vigueur au jour de l'entrée en jouissance. En conséquence, il ne pourra être intenté par le PRENEUR aucune action fondée sur le non-respect de l'obligation de délivrance du BAILLEUR, tant lors de la prise d'effet du bail qu'au cours de son exécution.

Le PRENEUR reconnaît que les lieux loués lui sont délivrés en bon état et compatibles à l'exercice de l'activité à laquelle il les destine et exempts de toutes réparations et travaux incombant d'ordinaire aux propriétaires.

Il déclare que le prix du loyer a été déterminé en tenant compte de l'état des locaux lors de leur délivrance et des obligations respectives des parties au bail.

Le PRENEUR s'interdit donc à l'avenir, pour un motif quelconque tiré de l'état des locaux au moment de leur délivrance, de pouvoir élever une réclamation quelconque à l'encontre du BAILLEUR à leur sujet et de pouvoir lui demander la réalisation de travaux, l'installation d'équipements quelconques, la suppression, la suspension ou la diminution du loyer et de ses accessoires et l'octroi de dommages et intérêts.

En cas de renouvellement du bail, pour la fixation amiable ou judiciaire du nouveau prix du loyer du bail renouvelé, le PRENEUR renonce à pouvoir invoquer à son avantage les obligations mises à sa charge par les dispositions du présent bail.]

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, il sera effectué un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux aux frais du PRENEUR. L'état des lieux sera joint au présent contrat de bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

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

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

### **3 - DUREE**

#### **3.1 Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec effet à compter du **20 mai 2020**, date d'entrée en jouissance.

Au cours du bail, le PRENEUR aura la faculté de donner congé conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, à l'expiration de chaque période triennale.

Il pourra également donner congé à tout moment, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 4 du Code de commerce, lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou lorsqu'il aura été admis à bénéficier d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre du régime social auquel il est affilié.

Réciproquement, le BAILLEUR pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 3, à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire ou 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 ou de reprendre les locaux d'habitation loués à titre accessoire aux locaux commerciaux dès lors qu'ils ne sont pas affectés à cet usage.

La partie qui voudra mettre un terme au présent bail, pour l'une ou l'autre des causes susvisées, devra donner congé à l'autre suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, selon les dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

#### **3.2 Renouvellement**

Au terme du bail, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

A défaut d'un tel congé, le PRENEUR aura la faculté de demander le renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

En cas de renouvellement, la durée du bail renouvelé sera de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le présent bail se poursuivra par tacite prorogation dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

#### 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles particulières suivantes, que les parties acceptent expressément.

##### 4.1 Entretien et réparations

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment en parfait état de réparations locatives et de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du code civil.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures de fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol et boiseries.

Le PRENEUR supportera, en outre, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, des dégradations causées dans les lieux loués ou dans toute autre partie de l'immeuble et résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Toutes les autres réparations incomberont au BAILLEUR.

A cet égard, le PRENEUR souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le BAILLEUR serait en droit de faire exécuter en vertu du présent bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser au cours de la première période triennale précisant leur budget prévisionnel est annexé aux présentes (n°2), ainsi que le récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR au cours des trois années précédant la signature du présent contrat, mentionnant leur coût. Cette annexe précise le cas échéant la répartition du coût des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier.

## **4.2 Travaux imposés par l'administration**

Le PRENEUR supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés au cours du bail par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil. Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire, et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Ces travaux deviendront la propriété du BAILLEUR au départ du PRENEUR sans indemnité.

Le PRENEUR s'engage expressément à faire procéder aux travaux de mise aux normes rendus obligatoires du fait de la classification par toute réglementation et/ou législation présente ou future en la matière, et notamment par toute réglementation relative aux mises aux normes relatives aux ERP, électricité, incendie, Etablissement Recevant du Public, radon, gaz, ainsi qu'aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées, et ce dans le strict respect des délais et conditions réglementaires et/ou légaux.

## **4.3 Améliorations**

4.3.1 Travaux à l'entrée dans les lieux : Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à entreprendre les travaux listés en annexes pour exercer son activité.

En contrepartie, Le Bailleur accordera une franchise de loyer de TROIS (3) mois.

Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR a respecté son obligation de délivrance et renonce à toutes actions sur le fondement de l'Article 1719 du CC.

4.3.2 Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des améliorations ont été réalisées par le PRENEUR sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Au départ du PRENEUR, les améliorations qui auront été effectuées resteront la propriété du BAILLEUR, sans indemnisation. Toutefois, les améliorations qui pourraient être détachées sans dommage pour les lieux loués pourront être reprises par le PRENEUR.

#### **4.4 Constructions et Démolitions**

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués aucune construction ou démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR, et sous réserve que celle-ci ne puisse ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des constructions ou démolitions ont été réalisées par le PRENEUR sans son autorisation expresse, écrite et préalable.

Même autorisés, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne deviendra propriétaire par accession des constructions qu'au départ effectif du PRENEUR et ce, sans indemnité.

Le Bailleur conservant le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur, tel qu'il résulte de l'état des lieux effectué lors de la remise des clefs du local.

#### **4.5 Contrats d'abonnements**

Le PRENEUR souscrira ou poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR ou le précédent PRENEUR. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

#### **4.6 Enseigne**

Dans la limite des lois et règlements en vigueur, et notamment du règlement de copropriété, le PRENEUR pourra installer toute enseigne lumineuse, stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de l'immeuble, sous réserve d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Il assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et à l'entretien de ces installations.

En outre, il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas voir sa responsabilité engagée.

En fin de bail, il appartiendra au PRENEUR, à ses frais, de désinstaller les enseignes posées et de remettre les lieux loués en état.

#### **4.7 Interdiction de changer la forme des lieux**

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le PRENEUR s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination.

Toute modification des lieux devra faire l'objet d'une demande écrite au BAILLEUR.

#### **4.8 Garantie des vices cachés**

Il est expressément convenu entre les parties que le BAILLEUR ne garantira pas le PRENEUR contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

#### **4.9 Occupation des lieux en bon père de famille**

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués en bon père de famille en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que se soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

A ce titre, le PRENEUR répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le PRENEUR.

Par ailleurs, le PRENEUR exercera directement, sans recours contre le BAILLEUR, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

#### **4.10 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur**

Sans préjudice de l'application des dispositions des clauses 2.4 et 4.9, le PRENEUR devra :

- Se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité,
- Faire son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.
- Faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait, à ce titre, à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

#### **4.11 Obligation de garnir les lieux**

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, et constamment exploités ou achalandés, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires.

Le PRENEUR devra exercer son activité de manière continue.

#### **4.12 Obligation d'assurance**

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurance représentée en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques d'incendie, de vol, d'explosion, de dégât des eaux, et de courts-circuits, et couvrant les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, les risques locatifs, le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers.

Il devra justifier de l'ensemble de ses contrats dans le mois de son entrée en jouissance.

Toute police d'assurance souscrite par le PRENEUR devra prévoir que l'assureur sera tenu d'aviser le BAILLEUR de toute modification, suspension de garantie ou résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tout recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR ou leurs assureurs, ainsi que le cas échéant toute personne ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou toute autre partie de l'immeuble, ou les assureurs de ceux-ci, pour la part des dégâts ou dommages dont ils pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où des sous-locations ou des cessions seraient autorisées, conformément aux stipulations convenues ci-après, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront également comporter une telle clause de renonciation.

Le PRENEUR s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au BAILLEUR, sur toute réquisition de sa part.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la compagnie d'assurance formeront, aux lieu et place des objets mobiliers, matériels et marchandises, jusqu'à leur rétablissement, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie, au profit de ce dernier, des indemnités d'assurance à concurrence des sommes qui lui seraient dues. Tout pouvoir est donné au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui de droit.

LE PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers, ainsi qu'à se conformer à toute décision prise par le BAILLEUR pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs.

En outre, le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime qui à raison de son état, de ses activités et de son fait, serait réclamée au BAILLEUR.

#### **4.13 Visite des lieux**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, son architecte, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives et à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR au moins une semaine à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il devra également laisser visiter les lieux de 9 h heures à 18 heures, les jours ouvrables, à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR au moins quarante-huit heures avant la date prévue pour la visite.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement pendant les six mois précédant l'expiration du bail.

#### 4.14 Cession du bail

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, ou s'il entend bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, et en informera préalablement le BAILLEUR.

A cette fin, le **PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception** la cession et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de LRAR, vaudra acceptation du cessionnaire proposé.

##### **Etablissement d'un nouvel état des lieux**

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, il sera effectué dans les meilleurs délais à compter de la cession du droit au bail un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le cessionnaire du PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux aux frais du cessionnaire. L'état des lieux sera joint au présent contrat de bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le cessionnaire.

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.

##### **Garantie solidaire du cédant**

Le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail.

Cet engagement sera maintenu pendant les trois ans qui suivront la cession (à compter de la date de l'acte authentique ou de la date de l'enregistrement de l'acte sous seing privé), sauf décharge expresse du BAILLEUR.

En cas de cessions successives, le PRENEUR ne sera garant que de son cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment en cas d'apport de fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante.

Le BAILLEUR s'oblige à informer le cédant garant de tout défaut de paiement du locataire cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge.

#### 4.15 Cession de l'immeuble

Le BAILLEUR, s'il cède l'immeuble objet du présent bail, devra obtenir de l'acquéreur l'engagement de respecter les obligations résultant du présent bail et de tous ses avenants. Il en informera le PRENEUR, afin d'organiser la poursuite du bail.

En outre, le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de son projet de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le PRENEUR disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Dans le cas où le BAILLEUR déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, lorsque le BAILLEUR n'y aura pas préalablement procédé, notifier au PRENEUR dans les formes que celles susvisées, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le PRENEUR qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce devront être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préférence du PRENEUR n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

#### 4.16 Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les lieux objet des présentes, sauf agrément préalable et écrit du BAILLEUR, et sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L.145-31 du Code du commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les date, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément vaudra refus du sous-locataire proposé.

En revanche, l'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie ou un exemplaire original, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au BAILLEUR, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du sous-locataire, pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant toute la durée du présent bail, sauf décharge expresse du BAILLEUR. Il ne pourra donc être invoqué au cours de la tacite prorogation du bail ou lors de ses renouvellements.

#### 4.17 Autorisation de domiciliation

Le BAILLEUR donne dès à présent au profit du PRENEUR et de chacune de ses Filiales (définie comme toute personne morale dont le PRENEUR détiendrait une participation d'au moins 5% du capital et des droits de vote), l'autorisation de domicilier leur siège social dans les locaux objets du présent bail.

### 5 - LOYER

#### 5.1 Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX SEPT MILLE NEUF CENT TRENTE QUATRE EUROS hors charges hors taxes (soit 17.934 € HCHT)** soit mensuellement MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE CENTS hors charges hors taxes (soit 1.494,50 € HCHT).

Pour le cas où le BAILLEUR deviendrait redevable de la T.V.A., soit à titre obligatoire, soit en raison d'une quelconque option qu'il aurait exercée ou encore pour toute autre cause, le montant du loyer ci-dessus convenu serait majoré de ladite taxe.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer mensuellement et d'avance.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à entreprendre les travaux listés en annexes pour exercer son activité, et prend en compte les délais d'instruction du dossier PMR, Sécurité et Incendie.

LE BAILLEUR accordera une franchise de TROIS (3) mois de loyer HC/HT à compter de la date d'effet du bail, **soit le premier règlement interviendra à compter du 20 août 2020**. Les provisions pour charges seront redevables dès la signature du bail.

Ce loyer sera payé au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Lorsque le PRENEUR en fera la demande, le BAILLEUR lui délivrera une quittance gratuitement. Elle portera le détail des sommes versées par le PRENEUR et mentionnera l'imputation de ces mêmes sommes.

## **5.2 Indexation du loyer**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, sur l'évolution de **l'indice INSEE des loyers commerciaux ILC**.

L'indice de base pour cette indexation du loyer est celui du **3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2019 soit 115,60**. L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une ou l'autre des parties en application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

## **5.3 Révision du loyer**

Le loyer du présent bail pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce, la variation de loyer qui en découle ne peut

conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

#### 5.4 Charges et taxes

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les taxes et impôts suivants afférents aux locaux loués :

Qui seront réparties de la manière suivante :

- le nettoyage, l'entretien et les réparations des parties communes de l'immeuble
- le nettoyage, l'entretien et les réparations des espaces extérieurs de l'immeuble
- l'éclairage et chauffage des parties communes ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- l'impôt foncier et généralement toutes les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre des régies municipales.
  
- les charges de chauffage des lieux loués, s'il y a lieu ;
- les frais de gardiennage, s'il y a lieu ;
- les frais d'élimination des déchets communs s'il y a lieu ;
- le service des ascenseurs, monte-charge, groupe électrogène et généralement de tout équipement nécessaire à l'entretien de l'immeuble, s'il y a lieu ;
- les frais et honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble s'il y a lieu ;
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble s'il y a lieu ;
- la consommation d'eau chaude et froide (si les compteurs sont collectifs) s'il y a lieu ;
- la taxe de balayage s'il y a lieu ;

Le présent bail est consenti et accepté moyennant des provisions pour charges générales annuelles de **MILLE DEUX CENT TRENTE QUATRE EUROS hors taxes (soit 1.234 € HT)** soit mensuellement CENT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT TROIS CENTS hors taxes (soit 102,83 € HT). Le PRENEUR s'oblige à payer mensuellement et d'avance. Exonération de TVA.

Le PRENEUR s'engage à régler directement l'abonnement du compte et la consommation d'eau à la société distributrice.

Le PRENEUR devra en outre supporter ou rembourser au BAILLEUR, sur justificatifs, l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués. Toutefois, seront extraites desdites charges celles correspondant aux honoraires de gestion des loyers ou de l'immeuble, à de grosses réparations de l'article 606 du Code civil et aux honoraires sur lesdits travaux, auxquelles le PRENEUR n'a pas à participer conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le PRENEUR devra également rembourser au BAILLEUR les primes d'assurances souscrites par ce dernier ou, si les lieux loués dépendent de locaux plus vastes, sa quote-part de la prime afférente à la police souscrite par le BAILLEUR, qui sera calculée au prorata de la surface des lieux occupés par le PRENEUR par rapport à l'ensemble de l'immeuble, sur simple demande du BAILLEUR et sur justification.

Concernant les modalités pratiques de paiement de ces charges, le PRENEUR les supportera directement ou les remboursera au BAILLEUR, à chaque terme de loyer, si celui-ci les a avancées.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouvellement mis à sa charge et dans quelle proportion.

De même, le BAILLEUR informera le PRENEUR de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, et, généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre.

### 5.5 Dépôt de garantie

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci a versé à l'instant au BAILLEUR qui le reconnaît une somme de **MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE CENTS hors taxes (soit 1.494,50 € HT)** correspondant à un terme de loyer en principal, non productive d'intérêts.

Ce dépôt de garantie est remis au BAILLEUR à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du Code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du Code civil, les parties au présent bail conviennent de ce que le BAILLEUR sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges et obligations lui incombant en vertu du présent bail, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Le PRENEUR ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail.

A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera immédiatement augmenté ou diminué, dans les mêmes proportions, de manière à correspondre à un terme de loyer en principal. En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme de loyer révisé, la somme nécessaire pour ajuster ce dépôt de garantie.

Il est précisé que si, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie est utilisé par le BAILLEUR, le PRENEUR aura l'obligation d'en reconstituer le montant ci-dessus convenu.

Le dépôt de garantie restera aux mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et sera remboursé au PRENEUR en fin de jouissance, après libération des lieux et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou impôts, exécution

des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due, ou qui pourrait être réclamée au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

## **6 - FIN DU BAIL**

### **6.1 Disparition de la chose**

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement au profit du PRENEUR.

### **6.2 Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail ou des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

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

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10 %.

Les charges sont également dues pendant toute la période pendant laquelle l'indemnité d'occupation sera due, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, pour obtenir l'expulsion des lieux

loués du PRENEUR ou de tout occupant de son chef. Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

### **6.3 Clause pénale**

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le BAILLEUR percevra, de plein droit et sept jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, une pénalité de 10 % des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

En cas de résiliation du bail, judiciaire ou de plein droit, ou de refus de renouvellement pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

### **6.4 Restitution des lieux**

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le PRENEUR devra quinze jours avant la fin du bail, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et de sa nouvelle adresse.

Le PRENEUR ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du BAILLEUR de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire établi par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, aux frais du PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions susvisées, il est réalisé par un huissier à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

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.

## **7 - TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une

modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

## **8 - LITIGES**

Le présent contrat sera soumis à la Loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du Droit français.

## **9 - DECLARATIONS**

### **9.1 Déclarations du BAILLEUR**

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail.
- Qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail.
- Qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.
- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

### **9.2 Déclarations du PRENEUR**

De son côté le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L.631-7 à L.631-9 et L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

## **10 - DECLARATIONS SANITAIRES – DROIT DE L'ENVIRONNEMENT - ICPE**

### **10.1 Diagnostic amiante**

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 et qu'un diagnostic a été diligenté par le propriétaire conformément à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires et administratives actuellement en vigueur [article R.1334-29-5 CSP].

## **10.2 Etat des risques et pollution**

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'une Commune située dans une zone de sismicité de Zone 2.

Afin de le constater, le BAILLEUR annexe aux présentes (n°4) un état des risques et pollution établi depuis moins de six mois d'après le modèle défini par arrêté. Le BAILLEUR s'engage à établir à l'occasion de chaque renouvellement du présent bail ou en cas de cession de celui-ci, un nouvel état des risques, dont une copie sera transmise au PRENEUR et annexée aux présentes.

De même, le BAILLEUR s'engage à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de risques naturels ou technologiques.

En outre, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui n'a subi aucun sinistre, donnant lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, du fait d'une catastrophe technologique ou naturelle.

## **10.3 Diagnostic des performances énergétiques**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR tient à la disposition du PRENEUR le diagnostic de performance énergétique.

## **10.4 Raccordement au réseau d'assainissement**

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble raccordé au réseau public d'assainissement.

## **10.5 Installation classée pour la protection de l'environnement**

Si le PRENEUR, par suite du non-respect des dispositions du présent bail relatives à la destination du local, devenait assujéti à la réglementation des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE), s'engage à faire son affaire personnelle du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. De même, il s'engage à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière d'installations classées.

En outre dans l'hypothèse d'assujettissement à la réglementation ICPE par suite du non respect des dispositions du présent bail relatives à la destination du local, si le PRENEUR envisage de procéder à la cession de son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, conformément à la clause « Cession du droit au bail » des présentes, il ne pourra le faire que sous la condition suspensive d'apporter la preuve du respect de la procédure prévue en cas de changement d'exploitant par l'article 34 du décret du 21 septembre 2004. La preuve du respect de cette

obligation pourra être apportée par la transmission au BAILLEUR des courriers échangés avec l'Administration compétente.

A son départ ou à celui de son successeur (en cas de cession du droit au bail), le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR les lieux loués dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour l'environnement ou la santé au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement et justifier auprès du BAILLEUR de

l'accomplissement de la totalité de la procédure de cessation d'activité, de sorte que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ou son successeur ne réaliserait pas cette remise en état, le BAILLEUR serait en droit d'effectuer les travaux de dépollution nécessaires et d'en faire supporter le coût au PRENEUR ou à son successeur.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, auquel sera annexée le cas échéant :

- La copie intégrale de la déclaration de cessation d'activité faite par le PRENEUR ou de son successeur,
- Le cas échéant, l'arrêté préfectoral de remise en état de l'installation classée,
- Les pièces justifiant la réalisation des travaux de dépollution.

Si après le départ du PRENEUR ou de son successeur, le BAILLEUR se voyait imposer des mesures complémentaires de dépollution sur injonction du préfet, celui-ci serait en droit d'en faire supporter le coût au PRENEUR ou à son successeur, s'il a quitté les lieux depuis moins d'un an.

## 10.6 Evacuation des déchets

En application des articles L.541-2 et L.541-3 du Code de l'environnement, toute personne qui produit ou qui détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.

A cet égard, le PRENEUR s'engage à respecter la réglementation en vigueur et à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de déchets.

En outre, au départ du PRENEUR, celui-ci s'engage à procéder ou à faire procéder à l'évacuation de ses déchets, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. A cet effet, il fera procéder à un audit des sols souillés et supportera tous les coûts qui seraient liés aux mesures que l'autorité Administrative pourrait décider.

Au départ du PRENEUR, la remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, auquel seront annexées :

- La copie des bordereaux de suivi des déchets

- Les factures des sociétés ayant procédé à leur enlèvement et à leur transport.

## 11 - ELECTION DE DOMICILE

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

Le BAILLEUR DOMOFRANCE

Le PRENEUR Monsieur EL KADDOURI Mohamed

## 12 - ANNEXES

Liste des annexes :

N° 1 Plan du local

N° 2 Prévisionnel travaux

N° 3 ERP - DPE – DAT

N° 4 RGPD

Fait en 2 exemplaires.

A Bordeaux

Le 20 mai 2020

Le BAILLEUR  
DOMOFRANCE

.....  
  
**Domofrance**  
Groupe A Logement  
S.A. V HLM  
110, avenue de la Jallère  
33042 BORDEAUX CEDEX  
☎ 05 56 43 75 75  
R.C.S. Bx B 458 204 963

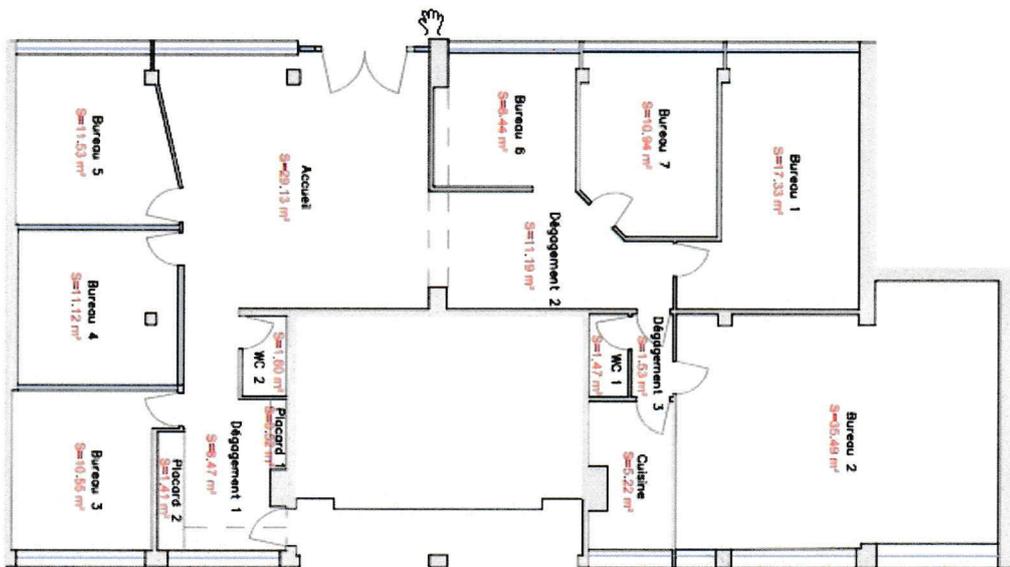
LE PRENEUR  
Monsieur EL KADDOURI

.....



**ANNEXE 1**

Plan du local situé 24, rue André Ouley à MERIGNAC (33700) objet du bail commercial signé entre DOMOFrance et Monsieur EL KADDOURI en date d'effet du 20 mai 2020.



## ANNEXE 1

Plan du local situé 24, rue André Ouley à MERIGNAC (33700) objet du bail commercial signé entre DOMOFrance et Monsieur EL KADDOURI en date d'effet du 20 mai 2020.

