

BAIL COMMERCIAL

par Monsieur Frédéric HURIAU

au profit de la Monsieur et Madame David GLINEUR-MERY

PARDEVANT Maître Camel SEOUD , Notaire Associé de la
Société d'exercice libéral à responsabilité limitée, titulaire d' Offices
Notariaux, dénommée "OFFICE NOTARIAL DES ARTS", ayant son
siège à MAUBEUGE (Nord), Place des Arts, soussigné,

ONT COMPARU

Monsieur Frédéric Raoul **HURIAU**, restaurateur, divorcé non remarié de
Madame Martine BAILLET, demeurant à HALLUIN (59250), 1057
Chemin de Loisel.

Né à AVESNES SUR HELPE (59440), le 27 janvier 1961.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Ici présent.

COMPARANT DE PREMIERE PART.-

Ci-après dénommés sous le vocable "le bailleur".

Monsieur David Christian **GLINEUR**, sans profession, et Madame Esther
Marie Emmanuelle **MERY**, sans profession, époux demeurant ensemble
à LANDRECIES (59550), 11 route d'Happegarbes.

Nés : Monsieur GLINEUR à VALENCIENNES (59300), le 28 septembre
1980 et Madame MERY à MAUBEUGE (59600), le 20 octobre 1979.

Mariés tous deux en premières noces sous le régime légal de la
communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de
mariage préalable à leur union, célébrée en la Mairie de Landrecies
(59550) le 30 mai 2009; lequel régime n'a subi depuis aucune
modification.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ici présents.

COMPARANT DE SECONDE PART.-

Ci-après dénommée sous le vocable "le preneur".






Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à loyer à titre commercial dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à 145-60 du Code de Commerce au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

Le bailleur et le preneur déclarent expressément vouloir soumettre le présent bail et l'ensemble des clauses, charges et conditions qu'il contient au statut des baux commerciaux régit par les dispositions du Code de Commerce énoncées ci-dessus.

DESIGNATION

Une maison à usage d'habitation et de commerce sise à LEVAL (59620), 63 rue Marcel Ringeval, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle de café, de vente de tabacs, d'articles de fumeurs et de journaux, un salon, une salle à manger, un bureau, un débarras et deux water-closets
- à l'étage : deux chambres, un bureau, un dressing et une salle de bains
- un grenier
- chauffage central, cour, jardin et garage pour deux voitures

Il est ici fait observé par le bailleur que deux places de stationnement devront être réservées par le preneur, dans le garage, au profit au profit de l'occupant de la maison sise 61 Bis, rue Marcel Ringeval, ce que le preneur déclare formellement accepter.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AK	587	63 rue Marcel Ringeval		03	58
Contenance totale				03	58

Le présent bail n'étant pas fait à contenance, il est ici précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus et dans la délimitation des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer stipulé ci-dessous.

Le preneur déclare parfaitement connaître ces locaux et ne pas en vouloir une plus ample désignation pour les avoir vus et visités en vue de la conclusion du présent bail.

Le preneur déclare également que ces locaux correspondent à ses besoins, les trouver propres à l'usage auxquels ils sont destinés et sont conformes à la destination qu'il entend leur donner, laquelle est prévue ci-après.

6

EG 01

FH

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, avec toutes leurs aisances, dépendances et parties attenantes, sans exception ni réserve, et sans que le preneur puisse prétendre à aucune réparation pendant le cours du présent bail ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, sauf s'il s'agissait des grosses réparations ainsi qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil et ci-après désignées dans le présent bail.

DECLARATIONS DU BAILLEUR – PROPRIETE DU BAILLEUR

Le bailleur déclare formellement :

- qu'il dispose de la capacité juridique de consentir le présent bail commercial car il est légitimement le seul propriétaire de l'immeuble loué ;
- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de conclure ce bail ;
- qu'il n'existe aucune cause d'éviction pour le preneur.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le bailleur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle sont situés les locaux loués, objet des présentes, sont concernés par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 24 juin 1997, les risques naturels pris en compte sont : inondation.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que les locaux loués, objet des présentes, se situent en zone de sismicité modérée (zone 3) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé, ainsi que le rapport géorisques édité le 16 juillet 2021.

EG GD

F.H.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont les locaux loués font partie n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

DISPENSE DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

I. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le bailleur déclare que l'immeuble loué entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et des articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

Il rappelle qu'il avait fait établir par la société ALPHA DIN un diagnostic de performance énergétique pour le local commercial susvisé le 4 novembre 2010, et qu'il est devenu caduc.

Le preneur déclare avoir pris connaissance de cet ancien diagnostic par la remise qui lui en a été faite par le bailleur, et il s'oblige formellement à en faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

Il déclare dispenser expressément le bailleur de faire établir et de produire un nouveau diagnostic se rapportant aux performances énergétiques des locaux loués.

En conséquence, le preneur s'oblige formellement à faire son affaire personnelle de l'absence d'établissement et de production de ce diagnostic technique, sans recours contre le bailleur et le notaire soussigné.

II. AMIANTE

Le bailleur déclare que l'immeuble loué entre dans le champ d'application des articles R.1334-25 et suivants du Code de la Santé Publique.

Il rappelle qu'il avait fait établir le « dossier technique amiante » par la société ALPHA DIN, le 4 novembre 2010. Les recherches effectuées, conformément à l'article R.1334-24 du même code, n'avaient pas révélé la présence d'amiante.

Le preneur déclare avoir pris connaissance de cet ancien diagnostic par la remise qui lui en a été faite par le bailleur, et il s'oblige formellement à en faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

EG QD F.H.

Le preneur déclare dispenser expressément le bailleur de faire établir et de produire un nouveau diagnostic technique se rapportant à l'amiante.

En conséquence, le preneur s'oblige formellement à faire son affaire personnelle de l'établissement de ce nouveau diagnostic technique, sans recours contre le bailleur et le notaire soussigné.

III. SATURNISME

Le bailleur déclare que l'immeuble loué entre dans le champ d'application de l'article L.1334-5 du Code la Santé Publique.

En conséquence, il avait fait établir un constat des risques d'exposition au plomb par la société ALPHA DIN, le 4 novembre 2010, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Le preneur déclare avoir pris connaissance de cet ancien diagnostic par la remise qui lui en a été faite par le bailleur, et il s'oblige formellement à en faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

Le preneur déclare dispenser expressément le bailleur de faire établir et de produire un nouveau diagnostic technique se rapportant aux risques d'exposition au plomb.

En conséquence, le preneur s'oblige formellement à faire son affaire personnelle de l'établissement de ce nouveau diagnostic technique, sans recours contre le bailleur et le notaire soussigné.

RAPPORTS TECHNIQUES

A) Environnement

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble loué, objet des présentes, n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre

Il déclare notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection



EG

GD

F.H.

de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant des installations classées et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels, factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport, déclaration de cessation d'activité, arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux. Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

B) Commission de sécurité

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance aucun rapport de la commission de sécurité n'a été rendu. Le preneur en fera son affaire personnelle.

C) Annexe environnementale

Le bailleur est dispensé de produire l'annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, les locaux loués ayant une superficie inférieure à 2.000 mètres carrés.

6

EG

GD

F.H.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter du 27 juillet 2021 pour se terminer le 26 juillet 2030.

Il est expressément réservé au preneur la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues par aux articles L.145-4 et L.145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur bénéficie de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même Code de Commerce afin de savoir :

- construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant,
- transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation,
- exécuter des travaux prescrits ou autorisés par l'administration ou par une autorité administrative dans le cadre d'une opération de restauration immobilière,
- et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Ce congé devra être effectué uniquement par acte extra judiciaire, au moyen d'un exploit d'huissier de justice en ce qui concerne le bailleur, et par acte extra judiciaire, au moyen d'un exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception en ce qui concerne le preneur.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception son acceptation de la fin du bail, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de Commerce, le preneur, en cas de demande à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au

bénéfice d'une pension d'invalidité, pourra donner congé, à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Ces dispositions s'appliquent à l'associé unique d'une société unipersonnelle à responsabilité limitée, ainsi qu'au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail commercial.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du présent bail et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au bail renouvelé.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier de justice, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce par voie d'exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

Etant ici précisé que le droit au renouvellement s'applique aux baux des immeubles et locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra avec toutes les obligations qui en découleront pour le bailleur ou pour le preneur.

Conformément aux dispositions de l'article L145- 9 du Code de commerce, il est ici rappelé qu'à défaut de congé du bailleur ou de demande de renouvellement par le preneur dudit bail commercial, celui-ci se prolonge tacitement pour une durée indéterminée aux clauses, charges et conditions du bail expiré.

A défaut de congé délivré selon les modalités énoncées ci-dessus, dans les six mois précédant l'arrivée du terme du bail, le bail ne prendra fin que par un congé donné par acte extrajudiciaire par le bailleur ou le preneur, au moins six mois à l'avance, et pour le dernier jour du trimestre civil.

EG FD FH

Il est en outre convenu que si le présent bail ayant pris fin, pour une cause quelconque, le preneur se maintient dans les lieux, son occupation aurait lieu pour le moins sous toutes les charges et conditions ci-après stipulées.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront exclusivement servir au preneur à l'exploitation d'un fonds de commerce de débit de boissons, café, brasserie, articles de fumeurs, jeux de loterie, loto, dépôt de presse, vente de journaux, bimbeloterie, auquel est annexé la gérance d'un débit de tabacs.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-47 et suivants du Code de Commerce, le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux loués. Il s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux loués.

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement du présent bail sans la production de ces pièces. Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et faire son affaire personnelle de l'existence éventuelle de servitudes particulières, renonçant en conséquence à tous recours tant contre le bailleur que le notaire susnommé.

CHARGES ET CONDITIONS

I - CONCERNANT LE PRENEUR :

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

8

EG

G-D

F.H.

1° - Etat des lieux :

Il prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune remise en état ni réparation et ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le bailleur pour vices apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou la contenance, vétusté, mauvais état des constructions et aux causes quelconques intéressant l'immeuble loué.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être établi lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, et joint à l'acte contenant bail commercial.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de cession de droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

Si l'état des lieux ne peut être établi lors de la signature de l'acte contenant bail commercial, il est établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

A défaut, le bailleur ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du Code civil, en vertu de laquelle le preneur sera présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives, et doit les restituer comme tels.

En conséquence, il ne pourra reprocher au preneur de ne pas avoir entretenu les locaux de façon constante en bon état de réparations locatives et d'entretien, telles qu'elles sont définies par les dispositions des articles 1719 alinéa 2 et 1754 du Code Civil.

A cet égard, il est ici précisé qu'un état des lieux a été dressé contradictoirement entre les parties, préalablement à la signature du présent bail commercial, lequel est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Un état des lieux sera également établi contradictoirement par les parties lors de la sortie du preneur et de la restitution des clés des lieux loués par ce dernier.

2° - Entretien et réparation :

Le preneur devra, pendant le cours du bail, entretenir les locaux loués constamment en parfait état de réparations locatives, d'entretien et de gros entretien, et les rendra à sa sortie en bon état desdites réparations, tant intérieures qu'extérieures.

8

EG

RJ

F.H.

Il aura notamment entièrement à sa charge sans aucun recours contre le bailleur l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués.

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

Le preneur s'oblige expressément à souscrire un contrat annuel d'entretien et de maintenance de la chaudière au gaz auprès de tout prestataire qualifié à cet effet, et a en justifier à première demande du bailleur.

Il entretiendra et effectuera toutes réparations aux équipements dont l'immeuble loué est doté et remplacera à ses frais tous éléments défectueux ou qui le deviendraient, par suite d'usure, vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou de force majeure ou encore dont le remplacement serait imposé par mesure administrative, sous réserve que les dépenses concernées ne soient pas relatives à des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

En effet, les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil sont exclusivement à la charge du bailleur, ainsi qu'il est précisé ci-après au paragraphe « II - Charges et conditions concernant le bailleur ».

Le cas échéant, le coût des éventuels travaux de raccordement au réseau électrique et aux eaux usées sera à la charge exclusive du preneur si ceux-ci s'avéraient nécessaires sous réserve que ces travaux ne constituent pas des grosses réparations, ainsi qu'il est énoncé ci-dessus.

Le preneur s'oblige à exécuter les réfections, travaux et réparations locatives, d'entretien et de gros entretien à sa charge au fur et à mesure qu'ils deviendront nécessaires.

A défaut, le preneur sera tenu de procéder à ces réfections et réparations dans le mois d'une injonction qui lui sera faite par le bailleur, le tout de telle sorte que le bailleur n'ait pas à faire effectuer ni à supporter la charge de ces réfections et réparations.

Les réparations d'entretien sont donc celles qui sont utiles au maintien permanent de l'immeuble loué en bon état.

8

EG

GD

F.H.

D'une manière générale, le preneur sera tenu de conserver les locaux loués dans l'état où il les a reçus.

3°/ - Travaux de mise en conformité par obligation administrative :

Par dérogation aux articles 1719.2° et 1720 du Code civil, tous travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux, en vue de l'exploitation du fonds de commerce du preneur, avec les textes législatifs ou réglementaires actuels et futurs, et en particulier les travaux concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux loués seront exclusivement supportés et pris en charge par le preneur, que ces travaux soient à effectuer dès maintenant ou durant le cours du présent bail.

En conséquence, tous travaux, qu'elle qu'en soit la nature, résultant des prescriptions administratives relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, sont à la charge exclusive du preneur, que ces travaux soient réalisés à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués.

De même, les travaux susceptibles d'être exigés pour les établissements recevant du public (E.R.P.), notamment les travaux de mise aux normes concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, incombent exclusivement au preneur.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'ensemble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Cependant, conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, demeureront à la charge du bailleur les travaux ayant pour objet de mettre en conformité l'immeuble loué avec la réglementation en vigueur, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et définies ci-dessus.

Pour le cas où des travaux de mise aux normes des locaux loués seraient à la charge du bailleur, le preneur s'oblige expressément à informer ce dernier des désordres nécessitant des travaux lui incombant dans un délai de quinze (15) jours à compter du jour où il en a eu connaissance.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les locaux loués accessibles aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite, selon les normes édictées par les dispositions de l'article R.111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

A cet égard, le bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas accessibles librement aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite.

Cependant, le preneur déclare faire son affaire personnelle des éventuels travaux à réaliser concernant l'accessibilité des locaux loués aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite, à l'exception de ceux qui relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du bailleur.

4°/ - Garnissement :

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués, d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

5°/ - Transformations :

Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

6°/ - Changement de distribution :

Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, comme il a été dit au paragraphe "transformations" ci-dessus.

7°/ - Améliorations et travaux :

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, ne deviendront la propriété du bailleur qu'à l'époque où le bail prendra fin par le départ volontaire ou l'éviction du preneur, ou en cas de non renouvellement dudit bail. L'accession du bailleur à la propriété desdits travaux, embellissements ou améliorations, quand elle se réalisera, ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au preneur.

Le bailleur conserve toutefois le droit de demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état primitif, et ce aux frais du preneur, pour le cas où les travaux, embellissements ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

8

EG

GD

F.H.

En cas de départ volontaire ou d'éviction du preneur, ou en cas de non renouvellement dudit bail, ce dernier s'engage formellement à remettre, en son état d'origine, le mur porteur séparant les locaux voisins actuellement occupés par le preneur et les locaux faisant l'objet du présent bail commercial dans lequel une ouverture aura été créée.

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le bailleur estimerait urgentes ou indispensables à la sauvegarde de l'immeuble loué et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail et qu'il ferait exécuter pendant le cours de celui-ci dans les locaux loués ; il ne pourra alors demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soit l'importance et la durée de ces travaux même si cette durée excédait vingt et un jours.

Toutefois, le bailleur devra, sauf en cas de travaux motivés par une urgence caractérisée, donner un préavis de trois mois au preneur, et rechercher des solutions permettant le maintien de l'activité du preneur.

8° - Jouissance des lieux :

Le preneur devra jouir des lieux paisiblement, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

9° - Exploitation du commerce :

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter ; les locaux loués devront être constamment ouverts et achalandés, sauf fermetures d'usage. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, à l'exception de celles nécessaires à l'exercice de son activité.

Il ne pourra apposer sur la façade des locaux loués, aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant le nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage mais sous son entière responsabilité, notamment quant à l'étanchéité du bâtiment et à la sécurité des passants.

Le preneur s'engage, à peine de résiliation immédiate du présent bail, à prendre toutes assurances dans ce sens.

Il devra requérir l'avis du bailleur quant à l'emplacement desdites enseignes.

En outre, le preneur s'engage expressément, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, à exercer son activité de manière permanente dans les locaux loués, et ce, à peine de résiliation de son bail ou de perte de droit au renouvellement de celui-ci, sauf s'il pouvait invoquer un cas de force majeure.

10°/ - Impôts et charges diverses :

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel, marchandises.

Il remboursera au bailleur en même temps que chaque terme de loyer, si elles sont dues, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, et généralement toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

Le preneur supportera et remboursera au bailleur, à première demande de ce dernier, la taxe foncière comprenant également les frais de gestion de la fiscalité directe, se rapportant aux locaux loués au prorata temporis pour la première et la dernière période annuelle d'occupation de ces locaux par celui-ci.

Il paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que la location des compteurs, et il prendra pendant l'hiver, lors des gelées, toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration de l'immeuble loué.

A toutes fins utiles et en tant que de besoin, il est ici rappelé que conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les charges, impôts, taxes et redevances feront l'objet d'un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au preneur, indiquant la répartition entre les parties, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi, ou pour les immeubles en copropriété, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En outre, en cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

11°/ - Assurance :

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son

8 EG GD F.H.

mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. **Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.**

Il ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité en cas d'incendie de l'immeuble loué, quant bien même, cet incendie proviendrait d'un vice caché dans la construction.

12°/ - Cas de force majeure:

Il supportera tous les cas de force majeure telle qu'elle est définie par l'article 1218 du Code civil; le preneur s'interdisant en outre de réclamer toute indemnité quelconque ou diminution de loyer par suite d'un manque d'accès ou de gêne momentanée, qui pourraient survenir pour l'immeuble présentement loué, par suite de travaux de voirie ou d'aménagement d'accès ou encore pour toute autre cause que ce soit.

En cas d'incendie ou d'effondrement, le bailleur ne sera pas tenu de rétablir les lieux loués dans leur état primitif ; le bail se trouvant résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Il est en outre expressément stipulé que le bailleur ne pourra jamais être inquiété ni recherché du fait de la responsabilité civile pouvant provenir de tous accidents, dégâts et faits quelconques occasionnés du chef des bâtiments loués.

13°/ - Changement d'état :

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

14°/ - Cession :

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite au preneur.

Le preneur pourra toutefois céder son droit au présent bail et en totalité seulement à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, à l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe et que le preneur contrôle à plus de cinquante pour cent, dans la mesure où ces derniers poursuivent l'exploitation du même fonds et de la même activité. Toutefois, cette cession est subordonnée à l'information préalable du bailleur qui devra être donné par écrit.



EG

AD

F. H.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans le paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

Le cédant et le cessionnaire devront se régler directement entre eux le prorata du terme courant de loyer exigible au jour de la cession qui sera payé en totalité lors de son échéance par le cessionnaire au bailleur ainsi que le dépôt de garantie qui aurait été versé par le cédant au bailleur et qui restera alors entre les mains du bailleur.

En outre, dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant solidairement avec son cessionnaire, à l'égard du bailleur, sans bénéfice de discussion ni de division, de toutes les obligations mises à sa charge, et notamment du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'entière exécution de toutes les clauses, charges et conditions du bail cédé, et **ce pour une durée limitée à trois années à compter de la date de la cession dudit bail**, conformément aux dispositions de l'article L146-16-2 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L145-16-1 du Code de commerce, le bailleur doit informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être acquittées par ce dernier.

En conséquence, tous les cessionnaires successifs du bail, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, demeureront tenus solidairement et indivisiblement entre eux et avec le preneur, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'entière exécution de toutes les clauses, charges et conditions du bail cédé, de telle sorte que le bailleur puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenu solidairement du tout, sans qu'ils puissent opposer au bailleur aucune exception.

En cas de cession du droit au présent bail au profit d'une société, à quelque titre et sous quelle que forme que ce soit, le bailleur pourra exiger du cessionnaire, s'il le souhaite, que le dirigeant ou les associés de celle-ci se portent caution indivisible et solidaire des engagements et obligations de ladite société.

Le dirigeant concerné s'engagera tant au paiement du loyer et de ses charges, aux majorations du loyer intervenant par application de l'évolution de l'indice national des loyers commerciaux, au paiement du coût des dégradations dont le preneur pourrait être redevable, qu'à l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail, dans le cas où le preneur ne remplirait pas lui-même ses engagements.



EG

GD

F.H.

A toutes fins utiles, il est également précisé qu'en cas de cession du fonds de commerce comprenant le droit au bail, l'acte constatant cette cession ne pourra être reçu qu'avec le concours du bailleur à cet acte, à moins qu'il n'ait renoncé préalablement et par écrit à concourir audit acte.

Dans tous les cas, la cession du bail devra alors être effectuée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur. Le bailleur devra être convoqué afin de concourir à l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue.

Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, mentionner l'identité du cessionnaire (nom, prénoms, profession, domicile, lieu et date de naissance, précédente occupation) et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Conformément aux dispositions des articles 1216 et suivants du Code Civil relatives à la cession de contrat et à celles des articles 1321 et suivants dudit Code relatives à la cession de créances, la cession du bail produira son plein et entier effet à l'égard du bailleur et lui sera opposable, en raison de son accord écrit qui résultera de son intervention à l'acte authentique de cession reçu par son notaire, ainsi qu'il est énoncé ci-dessus.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession quelle qu'elle soit, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou préexistante ou encore en cas de fusion de sociétés, de scission ou d'apport partiel d'actif.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du preneur dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, et sous réserve, le cas échéant, des dispositions d'ordre public applicables.

Toute cession consentie au mépris des présentes clauses serait nulle et entraînerait la résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

15°/ - Sous-location :

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire est interdite, sous peine de nullité des sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

16°/ - Location-Gérance :

En cas de mise en location-gérance de l'activité professionnelle exploitée par le preneur, celui-ci ne pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur et à la condition formelle que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat, et ce dans les dix jours suivants la signature de l'acte.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit à l'égard du bailleur.

Le contrat devra également contenir une clause précisant que le locataire-gérant devra respecter l'ensemble des clauses, charges et conditions du présent bail commercial.

Toute location-gérance consentie au mépris de cette clause serait nulle et entraînerait la résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur, indépendamment de tous dommages et intérêts.

17°/ - Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront, munies d'un bon de visite du bailleur, au moins une heure par jour ouvrable à son choix.

18°/ - Remise des clefs :

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement, si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le propriétaire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.


 EG GD F.H-

19°/ - Démolition ou destruction de l'immeuble :

Si par cas fortuit, de force majeure ou autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du bailleur.

Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de construction, alignement, reculement, etc...), et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués, viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le tout, sous réserve, bien entendu, des droits ouverts, le cas échéant, aux preneurs de baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, par les dispositions législatives et réglementaires.

20°/ - Tolérance de la part du bailleur :

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

II - CONCERNANT LE BAILLEUR :**1°/ - Entretien et réparations:**

Le bailleur ne supportera que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité l'immeuble loué avec la réglementation en vigueur, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur ainsi qu'il est dit ci-dessus, et notamment en ce qui concerne l'entretien, les travaux et les réparations qui deviendraient nécessaires et qui lui incombent aux termes des dispositions du présent bail.

Les grosses réparations énoncées audit article ci-dessus sont celles qui concernent la réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs, et selon également les applications faites par la jurisprudence.

Conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, sont seules à la charge du bailleur :

- les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil ;
- ainsi que les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité l'immeuble loué avec la réglementation en vigueur, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il s'agit des réparations les plus lourdes nécessaires à la préservation de la structure et de la solidité de l'immeuble loué.

2° - Responsabilité :

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur décline toute responsabilité en ce qui concerne notamment tous troubles apportés à la jouissance du preneur par des tiers, par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations ou tous autres cas de force majeure, en cas d'accident pouvant survenir du fait des équipements et installations quelconques, en cas d'inondation par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau.

Le preneur accepte expressément ces exonérations de responsabilité, même en ce qu'elles pourraient déroger à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir et s'engage à faire son affaire personnelle des cas ci-dessus mentionnés et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur. Ledit preneur s'engage en outre à contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.....

Au cas de destruction par suite d'incendie ou de tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.



EG

GD

F.H.

3°/ - Droit de préférence :

Conformément aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce, le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le bailleur de l'immeuble faisant l'objet du présent bail commercial.

Les modalités de notification et d'acceptation éventuelle de l'offre sont celles énoncées par les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Le bailleur devra informer le preneur de la vente des locaux projetée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre récépissé ou émargement.

Cette lettre doit reproduire intégralement les quatre premiers alinéas dudit article, à peine de nullité, et indiquer notamment le prix et les conditions de la vente projetée.

Cette notification vaut offre de vente au profit du preneur qui dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer.

Toutefois, ce droit de préférence ne s'applique pas dans les cas suivants :

-en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble immobilier à usage commercial ;

Ainsi le droit de préférence ne s'applique pas dès lors que le bailleur vend plusieurs locaux commerciaux situés dans un ensemble immobilier à usage commercial de plus grande importance composé de plusieurs locaux ;

-en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial à l'un des copropriétaires d'un ensemble immobilier à usage commercial ;

-en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, c'est-à-dire en cas de cession d'un immeuble comprenant plusieurs locaux commerciaux, ou en cas de cession d'un immeuble dont une partie n'est pas exclusivement à usage commercial ;

-ou en cas de cession d'un local commercial au conjoint, à un ascendant ou un descendant du bailleur ou également en cas de cession d'un local commercial à un ascendant ou un descendant du conjoint du bailleur.

6

EG GD

F. H.

INFORMATION SUR LES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le bailleur :

-déclare ne pas avoir réalisé des travaux au cours des trois dernières années;

-déclare ne pas avoir l'intention de réaliser des travaux au cours des trois prochaines années ;

-s'engage, lors de chaque période triennale, pour la cas où il envisagerait de réaliser des travaux, à communiquer au preneur un état prévisionnel de ces travaux dans les trois années suivantes ainsi qu'un budget prévisionnel s'y rapportant.

Ces informations sont communiquées au preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SIX MILLE SIX CENTS (6.600) EUROS, ainsi fixé par les parties en plein accord entre elles.

Lequel loyer sera payable par le preneur au bailleur ou pour lui au porteur de ses titres et pouvoirs dûment en règle, par mensualités de CINQ CENT CINQUANTE (550) EUROS et d'avance, le premier jour de chaque mois, de mois en mois et d'année en année jusqu'à l'expiration du bail.

Il est expressément stipulé que les paiements ne seront valablement effectués que par virement bancaire sur le compte du bailleur, ce qui est formellement accepté par le preneur.

A cet effet, le preneur déclare que le bailleur lui a remis, dès avant ce jour, un relevé d'identité bancaire concernant le compte bancaire sur lequel les loyers devront être virés.



EG

GD

F.H.

DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur et le preneur décident de fixer le montant du dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail à la somme de CINQ CENT CINQUANTE (550) EUROS correspondant à un mois de loyer.

Le preneur a versé, à l'instant même, au bailleur qui le reconnaît, la somme de CINQ CENT CINQUANTE (550) EUROS, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera révisable dans la même proportion et selon les mêmes modalités que le loyer de manière que son montant correspondra toujours à un mois de loyer. Il ne sera pas productif d'intérêts, le prix du loyer ayant été déterminé en tenant compte de la perte d'intérêts par le preneur.

Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au preneur après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal à son profit.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur ce dépôt de garantie.

En cas de résiliation du bail, par suite d'inexécution de ses clauses, charges et conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, que le loyer annuel augmentera ou diminuera automatiquement et de plein droit chaque année avec effet pour l'année entière, et pour la première fois le 1^{er} juillet 2022.

En conséquence, le loyer variera chaque année, à sa date anniversaire, sans aucune formalité, demande ni mise en demeure, suivant la



variation de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de base à prendre en considération lors de la première indexation sera celui du premier trimestre de l'année 2021 qui s'élève à 116,73 points.

L'indice de référence à prendre en considération lors de chacune des indexations annuelles successives sera celui du même trimestre des années suivantes ou le dernier indice publié à la date de prise d'effet de l'indexation, de telle sorte que chaque indexation prenne en compte l'évolution des quatre indices trimestriels.

La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait plus être appliqué pour quelque cause que ce soit, il sera fait application de plein droit, à compter de cette date, de l'indice de remplacement ou à défaut du nouvel indice le plus voisin parmi ceux existant alors applicables et publiés par l'I.N.S.E.E. ou tout organisme de substitution.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème

8

EG GD

F.H.

Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème
---	------

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. Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- 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.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de tous les travaux rendus nécessaires pour l'exercice de son activité et rendus obligatoires pour se mettre aux normes.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu et stipulé :

- qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, de taxe foncière, et également, le cas échéant, des éventuels frais relatifs au contrat d'entretien ou de maintenance de la chaudière, de charges ou frais de poursuite ou encore en l'absence de respect des dispositions relatives à l'assurance des locaux loués et également à défaut d'exécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail, qui

— 6 EG AD FH.

sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personnes ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

- que tous les frais de recouvrement de loyer, de commandement de payer, de sommation d'exécuter, de constat ou d'ordonnance qui seraient exposés par le bailleur à l'occasion du présent bail, ainsi que ceux de tous jugements, resteront à la charge du preneur, ainsi qu'il s'oblige à les acquitter.

CLAUSE PENALE

1°- A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le preneur d'une lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à un huissier de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 5 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2°- En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers payés d'avance ainsi que le cas échéant du dépôt de garantie resterait acquis au bailleur, et le preneur devrait en outre au bailleur une somme correspondant à un mois de loyer à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de toutes autres sommes dues ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

3°- L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement, par jour de retard, sur la base journalière de un et demi pour cent (1,5%) du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

8

EG

GD

F.H.

SOLIDARITE-INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toute personne tenue au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

DECLARATIONS FISCALES

Le présent acte de bail commercial est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application des articles 637 du Code Général des Impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.

Le loyer du présent bail commercial n'est pas assujetti à la T.V.A.

Cependant, le preneur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné que si le bailleur le décidait, le loyer résultant du présent bail pourrait être soumis à la T.V.A. qui sera alors acquittée par le bailleur au service des impôts intéressé en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts.

Dans ce cas, le bailleur reconnaît avoir été informé qu'une déclaration d'existence dans les quinze jours du début de la location soumise à la T.V.A., devrait être faite aux services fiscaux et qu'il sera alors astreint à une déclaration mensuelle.

En conséquence, dans l'hypothèse où le loyer viendrait à être soumis à la T.V.A., quelle qu'en soit la cause et la nature, le preneur supportera alors la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du bailleur, en sus du loyer, le montant de la T.V.A. que celui-ci aura réglé, ce à quoi le preneur s'oblige expressément.

AVIS AU PRENEUR

Le notaire soussigné rappelle au preneur que le défaut de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ne lui permet pas de bénéficier du statut des baux commerciaux et plus particulièrement de la protection résultant à son profit de ladite législation, en ce qui concerne le droit au renouvellement de son bail.

En outre, si l'immeuble présentement loué constitue pour le preneur un établissement permanent ou secondaire, au sens des dispositions des articles L.145-1 à 145-60 du Code de Commerce, il devra, à peine de

perte du droit au renouvellement de son bail, l'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur, seront à la charge du preneur.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

Le bailleur et le preneur reconnaissent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné des dispositions des articles 1112-1 et 1137 du Code civil, et notamment de l'obligation d'information réciproque, chacun en ce qui le concerne, et déclarent ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Ils reconnaissent également être informés qu'un manquement à cette obligation serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du présent contrat.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat de bail commercial ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

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 : <https://mediation.notaires.fr>

DONT ACTE sur honte **pages**

contenant :


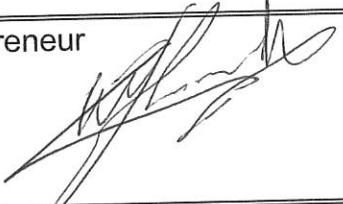

- barres tirées dans les blancs : 2000
- lignes entières rayées nulles : 2000
- mots rayés nuls : 2000
- chiffres dans les nombres nuls : 2000
- renvois : 2000

FAIT ET PASSE A Norbourg
EN L'ETUDE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le vingt sept juillet

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci ont été recueillies par le notaire soussigné.

bailleur 	preneur 
preneur 	Notaire 