ENTRE LES SOUSSIGNES

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée SCI LEROY-BACQUET, Société civile immobilière au capital de 1000 EUROS, ayant son siège social à SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM (62500), 5, rue du Flot, identifiée au SIREN sous le numéro 953782356 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOULOGNE SUR MER.

Ci-après dénommés le « BAILLEUR ».

PRENEUR

Madame Mélanie VANDENBUSSHE, demeurant à CLAIRMARAIS (62500) 23 rue de Romelaere, célibataire.
Née à LEDERZEELE (59143) le 4 novembre 1977.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité ainsi déclaré.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société dénommée SCI LEROY BACQUET est représentée par Monsieur Luc, Roger, Yves LEROY et Madame Mildred Sylvie Patricia BACQUET, co-gérants et seuls associés, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- Madame Mélanie VANDENBUSSHE est ici présente.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y exercer l'activité de **bar, restaurant.**

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DES BIENS LOUES

1 / DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la commune de WATTEN (59143), 2 Grand Place,

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation et les fonds et terrain en dépendant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	691	2 GRAND PLACE	0	01	26
B	692	2 GRAND PLACE	0	00	83
Contenance Totale :			**0ha 02a 09ca**		

Etant ici précisé que ledit bail ne portera que sur le rez-de-chaussée commercial et la terrasse.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement ledit BIEN pour l'avoir vu, visité et agréé dans son état actuel préalablement aux présentes, et qu'il convient parfaitement à la nature de son exploitation ci-après visée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

2/ LICENCE DE QUATRIEME CATEGORIE

Une licence IV de débit de boissons de 4ème catégorie – libre de brasseurs, appartenant à Monsieur et Madame LEROY-BACQUET, susnommés, que ces derniers mettent à disposition du preneur en considération et de manière indissociable des présentes.

DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux du rez de chaussée sont exclusivement destinés à usage commercial

Le PRENEUR pourra exercer dans les locaux commerciaux les activités suivantes : **bar et restaurant**, à l'exclusion de toute autre.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités

qu'il entend y exercer.

OBLIGATION DE DELIVRANCE

Il incombera au BAILLEUR de délivrer un local conforme à sa destination tout au long de l'exécution du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, conformément à l'obligation de délivrance pesant sur celui-ci.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter **du 1er octobre 2023 pour se terminer le 30 septembre 2032.**

CONGE PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues au 2ème alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus par ce même article, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

CONGE PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-4 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 dudit code, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés 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.

Le BAILLEUR qui voudra mettre fin au bail devra en informer le PRENEUR par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de DIX NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (19.200,00 €) et VINGT TROIS MILLE QUARANTE EUROS (23.040,00 €) TTC, soit un loyer mensuel hors taxes de MILLE SIX CENTS EUROS (1.600,00 €) et MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (1.920,00 €) TTC payable mensuellement, d'avance le 5 de chaque mois.

Etant ici précisé que le loyer est composé comme suit :

- A concurrence de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €) TTC pour la partie afférente au local loué ;
- A concurrence de CENTS EUROS (100,00 €) TTC pour la mise à disposition de la LICENCE IV.

Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être crée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du premier trimestre de l'année 2023 qui ressort à 128,68 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal judiciaire compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES - REGLEMENTS

INVENTAIRE

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

- **La taxe foncière de l'ensemble immobilier dont dépend le bien loué, comprenant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au prorata de la partie occupée soit 50 %.**

REGLEMENT DES CHARGES

Le PRENEUR versera mensuellement en sus du loyer une provision sur charges égale à CENT DOUZE EUROS (112,00 €) au titre du budget prévisionnel de charges.

La régularisation en fin de période annuelle sera effectuée impérativement sur justificatifs présentés par le BAILLEUR au PRENEUR. A cette occasion, le BAILLEUR réclamera ou restituera au PRENEUR, en fonction de la situation l'insuffisance ou le trop-perçu sur provision.

RAPPEL DES CHARGES NON IMPUTABLES AU PRENEUR

Il est ici rappelé aux parties la teneur de l'article R. 145-35 du Code de commerce, qui dispose :

« *Ne peuvent être imputés au locataire :*

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Les parties se déclarent parfaitement informées de ces dispositions au moyen des explications qui leur ont été fournies.

COMMUNICATION AU PRENEUR

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, Le BAILLEUR informe LE PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

LE BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, LE BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement ensuite sur les loyers.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier s'engage à verser au BAILLEUR, une somme de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €) représentant DEUX MOIS du loyer de la première année à titre de dépôt de garantie, dans un délai d'un mois à compter des présentes.

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à DEUX MOIS du loyer.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges,

ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque le PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions.

RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN LOUE

EFFET RELATIF

En ce qui concerne le local loué :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Paul-Henry STOVEN, notaire à SAINT OMER (62500), le 7 septembre 2023 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOULOGNE SUR MER I.

En ce qui concerne la licence IV :

Acquisition aux termes d’un acte sous seing privé en date du _____

ETAT DES LIEUX LOUES

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il le sera 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.

Il est ici rappellé aux parties qu’à défaut d'établissement d’un état des lieux, le BAILLEUR ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du code civil selon lesquelles le PRENEUR est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le BIEN en bon état de réparations locatives.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, 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.

USAGE ET COMMERCIALITE DU BIEN LOUE AU REGARD DES REGLES D’URBANISME

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN loué est à usage commercial, au regard des lois et règlements en ce qui concerne le rez de chaussée commercial.

LE PRENEUR déclare qu'il entend exercer dans LE BIEN l'activité de bar, restaurant.

INFORMATIONS TECHNIQUES

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

LE BAILLEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de cet état constitué du rapport de repérage est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au BAILLEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée.

De cet état établi par la société AXEDIAG susdénommée, le 23 juin 2022, il résulte qu'il existe des matériaux et produits contenant de l'amiante.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le bailleur déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par AXEDIAG, le 23 juin 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 485 kwh/m²/an (classe G).

Émissions de gaz à effet de serre : 16 kgco2/m²/an (classe C).

En conséquence, compte tenu du double seuil de l'étiquette performance énergétique le BIEN se trouve classé en G, la plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 faible, conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Information concernant les sinistres

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.

Aléa retrait gonflement d'argile

Le BAILEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département du Nord établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires du Nord.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa fort.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 7 septembre 2023, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

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

Le PRENEUR devra notamment :

- 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 BAILLEUR déclare qu'aucun registre public d'accessibilité n'a été établi pour le bien objet du présent acte.

Le PRENEUR est informé qu'en tant qu'exploitant d'un établissement recevant du public, il a l'obligation d'élaborer le registre public d'accessibilité prévu à l'article L. 111-7-3 du Code de la construction et de l'habitation et dont le contenu est fixé par l'arrêté du 19 avril 2017.

Il lui appartiendra de mettre à jour ce registre et d'assurer sa libre consultation par le public.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ABSENCE D'INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR indique que le BIEN n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

NON-EXPLOITATION PAR LE PRENEUR D'UNE INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR déclare qu'il n'exercera pas dans le BIEN une activité classée.

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

PRISE DE POSSESSION – GARANTIE

Le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes

pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ENTRETIEN – REPARATION

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les 5 ans. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les deux ans.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieus loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il devra se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes telles que toutes prescriptions administratives ou règlements administratifs et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

En conséquence, tous travaux de conformité avec les règles de sécurité, d'hygiène ou de travail ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Etant ici précisé que LE BAILLEUR met également à disposition du PRENEUR du matériel de cuisine et différents aménagements figurant en un

inventaire dressé entre les parties et demeuré ci-annexé.

L'entretien dudit matériel incombera au PRENEUR et son remplacement lui sera imputé en cas de dégradation ou dysfonctionnement lié à un défaut d'entretien ou en cas d'utilisation anormale.

TRAVAUX

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excèderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du bailleur.

Par ailleurs, il est ici rappelé aux parties les dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, issu de la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014, et de l'article R.145-37 du Code de Commerce issu décret n°2014-1317 du 03 novembre 2014, relatives aux travaux portant sur les locaux objet d'un bail commercial, ci-après littéralement rapportées :

ARTICLE L.145-40-2

« […]

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années

précédentes, précisant leur coût. »

ARTICLE R.145-37

« Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux »

Il est demeuré annexé aux présentes un état récapitulatif des travaux exécutés au cours des trois dernières années et un état prévisionnel des travaux prévus au cours des trois prochaines années.

IMPOTS ET CHARGES

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ - les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,

- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- La taxe de balayage ;
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- La taxe foncière au prorata de la partie occupée soit 60% de la taxe foncière globale de l'immeuble; Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis.
- L'assurance de l'immeuble présentement loué.
- Tout nouvel impôt ou taxe qui viendrait grever ces locaux.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Par ailleurs, il est ici rappelé aux parties les dispositions de l'alinéa 1er de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, issu de la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014, et de l'article R.145-36 du Code de Commerce issu décret n°2014-1317 du 03 novembre 2014, relatives aux travaux portant sur les locaux objet d'un bail commercial, ci-après littéralement rapportées :

ARTICLE L.145-40-2

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. »

ARTICLE R.145-36

« L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci »

A cet égard, il est demeuré annexé aux présentes un inventaire des charges supportées par le PRENEUR et liées au présent bail.

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant l'immeuble dans lequel le BIEN est situé ou les équipements compris dans la location, que ces réparations affectent les parties privatives ou les parties communes de cet immeuble, ou ses équipements collectifs.

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR ;
- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de jouissance la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Il est ici rappelé au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l’objet d’une déclaration dans les revenus fonciers.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DU BIEN

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de deux mois.

Il est convenu entre les parties que le PRENEUR ne pourra changer le nom de l'enseigne « L'AUBERGE FLAMANDE » sans l'autorisation expresse du BAILLEUR.

JOUISSANCE

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

PERSONNEL

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

CHAUFFAGE

Le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir le BIEN, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

CHARGES DE VILLE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

JARDIN

Le PRENEUR entretiendra en bon état le jardin faisant partie du BIEN. Il en respectera la distribution et l'aménagement ; il taillera et échenillera les arbres ; il remplacera par d'autres de même espèce, ceux qui viendraient à périr au cours du bail, à moins qu'il ne prouve que la perte est survenue sans sa faute. En compensation, il aura droit au bois des arbres morts remplacés par lui.

OUVERTURE – ACHALANDAGE

Le BIEN devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTERIEURES

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS

Le PRENEUR pourra, à ses frais, procéder à l'installation, l'entretien ou le remplacement, ainsi qu'au raccordement au réseau interne de l'immeuble, d'une antenne extérieure réceptrice de radiodiffusion ou réceptrice et émettrice de télécommunication fixe, en se conformant aux dispositions des articles 1er de la loi no 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application no 67-1171 du 22 décembre 1967.

Le BAILLEUR ne pourra s'y opposer que pour un motif sérieux et légitime, en saisissant le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble, ou en formulant une proposition de raccordement, le tout dans les conditions prévues aux articles 2 et 4 du décret précité

OBLIGATION D'INFORMATION EN PRESENCE D'UNE ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent à se communiquer mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du BIEN.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du BIEN, si besoin était.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans le BIEN et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes ;
- les consommations annuelles d'eau ;
- la quantité annuelle de déchets générée (si le PRENEUR en assure le traitement) et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

ENVIRONNEMENT – ETABLISSEMENT NON CLASSE

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver le BIEN, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si le BIEN était pollué le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR l'établissement d'un diagnostic de pollution.

OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

MODALITES DE JOUISSANCE DES LOCAUX PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR devra jouir raisonnablement des lieux loués.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres PRENEURS ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

DESTRUCTION DES PARASITES

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

ANIMAUX

Le PRENEUR ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

OBLIGATIONS DIVERSES

Le PRENEUR s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au BAILLEUR à première demande ;

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du PRENEUR seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

OBLIGATION DE MAINTENIR LES LOCAUX OUVERTS ET OBLIGATION DE GARNISSEMENT

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter le BIEN. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

CESSION - SOUS-LOCATION

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail et ce pour une durée de trois années à compter de la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail durant trois années alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

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

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

ouvert.

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

le PRENEUR déclare être parfaitement informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci- dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son

commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

En cas de sinistre, le PRENEUR s'engage à effectuer toutes déclarations auprès des compagnies d'assurances concernées dans un délai de 48h par lettre recommandée avec accusé réception et à en informer le BAILLEUR dans le même délai et les mêmes formes.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de son coté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

TOLERANCES - FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les deux mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOIS ET USAGES LOCAUX

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

REMISE DE CLEFS

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle

de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CINQ CENTS EUROS (500,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *prorata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage

mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

VICES CACHES

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

RECOURS

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) 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 locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'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.

DECLARATIONS FISCALES

OPTION POUR LA TVA

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le PRENEUR bénéficie d’un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l’article L145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, 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 locataire 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.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est 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 locataire 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 locataire 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 du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement 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 présent bail.

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

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus- indiqué, le PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus- indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE PENALE

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 demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier 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 8 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.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

DECLARATIONS DES PARTIES

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

ENREGISTREMENT

Il est précisé, pour la perception des droits d'enregistrement, que la présente cession se trouve soumise aux dispositions de l'article 719 du Code général des impôts.

Soit un minimum de perception de 25 €.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

LE BAILLEUR et l'PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes ;

DONT ACTE sur VINGT-HUIT (28) pages.

Fait en deux exemplaires à le