Notaires
JEAN BART

réf : A 2022 04058 / JD/DK/NE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Le ---

Maître Juliette DELEPLANQUE Notaire membre de la société à responsabilité limitée "SARL Anne-Florence TROTTIN, Corinne COUVELARD VIDOR, Julie FAUQUET et Juliette DELEPLANQUE", Notaires Associés, Titulaires d'un Office Notarial, ayant son siège à DUNKERQUE, 26, place Jean Bart

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée "**SCI MPJ592**",
Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à DUNKERQUE (59640), 1703 avenue de Petite Synthe.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE et identifiée sous le numéro SIREN 908 166 523.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée "**BBE DECO**",
Société à responsabilité limitée au capital de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €), dont le siège social est à DUNKERQUE (59430), 11 rue de la Samaritaine.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE et identifiée sous le numéro SIREN 812 103 661.

Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

Notaires
JEAN BART

- La société "SCI MPJ592", est représentée par Monsieur Henri-Pierre KRABANSKY, demeurant à COXIDE (Belgique), Burgweg n° 24, ici présent, agissant en qualité de gérant ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

En ce qui concerne le preneur :

- La société "BBE DECO", est représentée par Madame Elisabeth DA GLORIA PINHEIRO, demeurant à LEFFRINCKOUCKE (59495), 631 route du Pont, ici présente, agissant en qualité de gérant ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

DUNKERQUE (Nord)

Un hangar faisant partie d'un ensemble immobilier situé à DUNKERQUE (59640), 365 rue de l'Albeck, d'une surface utile de 375 m².

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
460	AT	27	365 RUE DE L'ALBECK	44 a 60 ca
			Contenance totale	44 a 60 ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui

déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou volumes mentionnés dans l'acte et ceux réels ne donneront lieu à aucune modulation du loyer.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation **de son commerce de travaux de rénovation, peinture, papier peint, vitrerie, revêtements de sols et murs, décoration intérieure, ravalement façades, platerie, plafonds, menuiserie, agencement et aménagement d'intérieur**, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

IMMATRICULATION

Le preneur s'oblige à immatriculer son commerce auprès du registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, à procéder à son inscription au répertoire des métiers, le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2032.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

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

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, 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, afin de construire, de reconstruire ou de 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.

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

Notaires
JEAN GARY

L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, 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, par acte extrajudiciaire, 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 acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec 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.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (21.600,00 €), TVA incluse au taux de 20.00 %, soit DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €) hors taxes, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, soit un loyer mensuel de 1800,00 € toutes taxes comprises.

Etant ici précisé que ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les remboursements de la part contributive du preneur dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les taxes dont il a été parlé plus haut, il sera acquitté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels égaux de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) chacun, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le ---.

PROVISION SUR CHARGES

Le locataire paiera une provision sur charges mensuelle d'un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) comprenant l'eau, l'électricité, la quote-part de l'assurance des murs et la taxe foncière.

Une régularisation annuelle des charges devra être réalisée par le bailleur tous les ans.

Notaires
JEAN BART

INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du 3ème trimestre 2022, qui s'est élevé à 126,13.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par décision ou jugement du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle

Notaires
JEAN BART

ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a versé à l'instant même, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de 3000€, représentant deux mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

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

En cas de mutation de propriété de l'immeuble, le dépôt de garantie sera de plein droit transmis à l'acquéreur, aux mêmes charges et conditions que celles imposées ici au bailleur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier de justice/au commissaire 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 4 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.

Notaires

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

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 sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux - **Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement entre les parties le ---.**

Un exemplaire de l'état des lieux est demeuré annexé au présent bail et chaque partie en conserve un exemplaire.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice/commissaire de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

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

Inventaire des charges locatives et impôts - L'inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, est ci-après reproduit :

Inventaire des charges supportées par le locataire :

- la taxe foncière ;
- les taxes additionnelles à la taxe foncière, au rang desquelles figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage ainsi que les impôts taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont réparties entre l'ensemble des occupants de l'ensemble immobilier appartenant au bailleur. Dans l'immeuble, la quote-part à la charge du preneur représente les tantièmes attachés à la surface louée.

- les dépenses de consommation, c'est-à-dire chauffage, eau, gaz, électricité ;
- les taxes afférentes à son activité ;
- les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce ;
- les coûts attachés à la conception.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le

Notaires
JEAN GART

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.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etats des travaux - Le bailleur indique qu'il n'a pas effectué de travaux au cours des trois dernières années et à venir.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

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

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de

Notaires
JEAN BART

chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc… et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

- le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brulures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera 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.

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.

Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Changement de distribution - Le preneur 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 ci-dessus.

Notaires
JEAN BART

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques,

téléphoniques et informatiques.

Travaux autorisés par le bailleur - Le bailleul autorise le preneur les travaux suivants :

-création de 4 ouvertures sur la façade ouest

-création d'un espace bureau et vestiaire d'environ 50 m²

-peindre la totalité de la façade ouest en RAL7047 et RAL3032 pour les parties métalliques.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continuelle sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

Le bailleur sera également 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.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail

Notaires
JEAN SART

sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Rappel de servitude - Le bailleur déclare qu'à l'exception de ce qui est dit ci-dessous, les locaux loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Dans l'acte acquisitif du bailleur, il est ci-après littéralement repris les servitudes relatées ci-après :

"1°) Aux termes de l'acte du 22 juillet 1986 ci-dessus analysé dans l'effet relatif, il a été prévu les conditions particulières ci-dessous littéralement retranscrites :

« En l'acte des 6 et 8 juillet 1971 énoncé en l'origine de propriété qui précède, il est dit ce qui suit littéralement retranscrit :

La Société d'Equipement du Département du Nord a été chargée par la Chambre de Commerce de DUNKERQUE des opérations d'aménagement de la zone industrielle de Petite-Synthe.

Les terrains faisant partie de cette zone et dont la Société d'Equipement du Département du Nord est propriétaire, ont été divisés en différents lots.

Pour fixer les droits et obligations de la Société, il a été dressé un cahier des charges approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 1962, cahier des charges dont suit la teneur littérale : »

Une note reprenant le cahier des charges demeure ci-annexée.

2°) Aux termes d'une convention sous seing privé en date du 23 juillet 1986 à DUNKERQUE dont une copie est annexée, la Société SONEPAR-SANELEC et la Société ROUVROY-ENTREPRISE se sont autorisés réciproquement, à titre précaire et révocable, par l'une ou l'autre des parties, une libre circulation sur l'ensemble de la zone où sont implantés les bâtiments SANELEC et ROUVROY.

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Olivier FARTHOUAT, notaire à DUNKERQUE, le 7 mars 2013, il a été précisé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Que l'accès au BIEN depuis la voie publique se fait notamment par un passage goudronné situé sur les parcelles voisines, cadastrées section 460 AT numéros 26 et 27 et qu'un accord écrit à titre précaire et révocable autorisant ce passage avait été conclu entre le vendeur et le propriétaire de la parcelle 460 AT 27, ainsi qu'il résulte d'un acte sous seing privé en date à DUNKERQUE, du 23 juillet 1986, dont l'original est demeuré annexé aux présentes ; les parties s'obligent à faire toutes diligences afin de mettre en place une convention de servitude qui sera publiée au service de la publicité foncière. »

LE VENDEUR déclare que, depuis, aucune convention de servitude n'a été régularisée et publiée au service de la publicité foncière de DUNKERQUE.

Cependant, il déclare ne jamais avoir rencontré de problème pour l'utilisation de ce passage.

L'ACQUEREUR déclare en avoir été informé et en faire son affaire personnelle."

Notaires

Une copie de la note reprenant le cahier des charges demeure jointe et annexée aux présentes après mention. **(Annexe 1)**

Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante - Dans l'hypothèse où le preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le bailleur. Il sera tenu de respecter toute réglementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement.

Le preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de remise en état, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

Enfin, si la consultation des bases de données informatiques sur les sites pollués ou susceptibles d'être pollués révèle qu'il existe, à proximité des locaux, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols, le preneur devra faire procéder, à ses frais et avant tout début d'exploitation, à un audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques.

Interdiction de concurrence - Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Droit d'enseigne - Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

Notaires
JEAN BART

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré ci-annexé.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur du dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune.

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

Toutefois, le preneur étant une société, il pourra, avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur, céder ou sous-louer les locaux en tout ou partie au profit de l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe.

Si la filiale ou société faisant partie du même groupe est contrôlée à cinquante pour cent au moins par le preneur, cette sous-location pourra être librement consentie.

A ce sujet, il est ici précisé que dans la commune intention des parties les

Notaires
JEAN BART

lieux loués forment un tout indivisible.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, en présence du bailleur ; une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation du bail, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Dans tous les cas, les parties conviennent que le preneur notifiera le changement au bailleur, par lettre recommandée avec accusé réception, le bailleur dispensant le cédant des formalités d'opposabilité.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la

Notaires
JEAN BART

somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels 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.

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 ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer, ainsi que les nom, adresse, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente ou de la location.

Restitution des locaux et remise des clés – Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés 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. A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à 300 euros par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Notaires

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts et taxes divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré ci-annexé et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire 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, 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 peuvent lui être imputés et seront remboursées par le locataire au bailleur au prorata de la surface louée.

Assurance exploitation - Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurance à tout recours contre le preneur et ses assureurs.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et

Notaires
JEAN BART

extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquence pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Il est précisé que le preneur remboursera la quote-part de l'assurance incendie du bailleur au prorata de la surface louée.

RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE LOCATAIRE

Le bailleur a dispensé le preneur d'assurer ses risques locatifs et a renoncé dans le bail au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le locataire par application des articles 1302, 1732,1733, 1734 et 1735 du Code Civil, l'assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du propriétaire, il pourrait exercer contre le locataire, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis, et contre ses assureurs.

RENONCIATION PAR LE LOCATAIRE AU RECOURS CONTRE LE PROPRIETAIRE

Le preneur a renoncé dans le bail au recours qu'elle pourrait être fondée à exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil, l'assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du locataire, il pourrait exercer contre le propriétaire dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis, et contre ses assureurs.

Force majeure - Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, il est convenu ce qui suit :

- si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par décision

Notaires
JEAN BART

ou jugement du président du tribunal judiciaire compétent statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, le preneur pourra, si bon lui semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

- si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à 180 jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par décision ou jugement du président du tribunal judiciaire compétent statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, le bailleur devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus visés, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et des surfaces des locaux détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail et ce, pour autant seulement que le bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours envers le bailleur tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers fixées comme il est indiqué ci-dessus.

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

Dégâts causés par les tiers - le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

Dispense d'urbanisme - Les parties ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux.

En outre, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il fera par conséquent son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient concerner l'immeuble sur lequel porte le présent bail.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Notaires
JEAN BART

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé, précisant la présence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code. Cet état a été établi le 06 mai 2019, par la société DHB, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation. **(Annexe 2)**

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Néanmoins, le bailleur disposait d'un diagnostic de performance établi antérieurement au 1er juillet 2021, toujours valable mais incomplet.

Le notaire a attiré tout particulièrement l'attention du bailleur sur la nécessité de faire établir un nouveau diagnostic conforme à la législation actuellement en vigueur, afin de pouvoir s'affranchir de son obligation d'informations vis-à-vis du preneur.

Le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 02 décembre 2020, par la société ITEX DIAGNOSTICS, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure au 1er juillet 2021, lequel est demeuré ci-annexé.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que le diagnostic de performance énergétique comprend également un audit énergétique conforme aux dispositions de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, lorsque l'immeuble répond au classement énergétique suivant :

- à compter du 1er septembre 2022 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G;
- à compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E;
- à compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

En outre, le preneur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure au 1er juillet 2021, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, ce diagnostic n'ayant qu'une valeur indicative. **(Annexe 2)**

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - L'immeuble objet des présentes est situé dans :

Notaires
JEAN BART

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- dans un secteur d'information sur les sols,
- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'IMMEUBLE objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé. **(Annexe 3)**

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Consultation de bases de données environnementales - Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- 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) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée. **(Annexe 3)**

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Termites - A ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.126-6 et L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et le bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Lutte contre la présence de mérule – Il résulte de l'article L.126-5 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mérule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mérule dans un immeuble bâti :

« La mérule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans

l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mérule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« *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. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code. »

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA En conséquence, ces derniers ne supporteront pas la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

LOIS ET USAGES

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

DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues 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.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du présent acte sera délivrée au bailleur, sans frais pour lui.

Notaires
JEAN BART

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties conviennent de soumettre à l'arbitrage toutes contestations ou différends de quelque nature que ce soit qui pourraient surgir de l'exécution du présent contrat.

Chacune des parties désignera un arbitre et en informera son cocontractant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les deux arbitres ainsi désignés se concerteront afin de nommer le troisième arbitre chargé de présider le tribunal arbitral.

A défaut d'accord sur cette désignation et conformément à l'article 1444 du Code de procédure civile, il sera procédé à la désignation d'un autre arbitre.

En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre. Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

Chacune des parties supportera la charge de l'arbitre qu'elle aura nommé et la moitié de celle du troisième arbitre.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"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."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : *« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "**SCI MPJ592**" : hpk@maie.fr
La société dénommée "**BBE DECO**" : bbedeco@orange.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

Notaires
JEAN BART

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser à l'**ACQUEREUR** une copie authentique de celles-ci qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

L'acquéreur donne son agrément à cette réserve. Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse de l'acquéreur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

DEMANDE DE RESTITUTION - AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci 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.

Notaires
JEAN BART

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

Notaires
JEAN BART

pour la France.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-HUIT pages.

Fait et passé à Dunkerque,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.