

BAIL COMMERCIAL

SCI MCL34 / SAS ML TAPAS 34

La SCI MCL 34, Société civile immobilière au capital de 2400 € dont le siège est situé à MONTPELLIER (34), 16 Rue de Candolle, immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 498 061 274.

Représentée par Monsieur Frédéric FERRANT , associé de ladite société et dument habilité par des courriers en date du 01/07/2019 de Mrs Stéphane LOPEZ et Franck MARSELLA , cogérants de ladite société.

D'une part,

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

ET

Nom de la société : SAS ML Tapas 34

Enseigne : El Pincho Loco

Siège social : 10 boulevard Louis Blanc – 34000 MONTPELLIER

Identifiant SIRET N° 85119873900019

Capital social : 5000 euros

Pris en personne de Mme Duthil née le 02/06/1975 à Mont de Marsan Présidente de la société et Mme Galvan née le 26/07/1967 à Millau, Directrice Générale de ladite société, demeurant au 13 rue de la Clastre Vieille 34110 Frontignan, de nationalité française, Résident au sens de la réglementation fiscale

D'autre part.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un local commercial sis à MONTPELLIER (34000) 10 boulevard louis blanc, pour lequel il s'engage à consentir au Bénéficiaire un Bail commercial de type 3/6/9.

Le Bénéficiaire s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale le local ci-après désigné, aux clauses, conditions et modalités définies par les présentes conformément au projet de bail demeuré annexé aux présentes,

C'est pourquoi les parties se sont rapproché et, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Sous réserve de conditions suspensives décrites ci- après, le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, au Bénéficiaire qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés dans les conditions qui suivent :

ENONCIATION DES CLAUSES DU BAIL :

ARTICLE I : DESIGNATION

Description sommaire des locaux loués :

Un local commercial en RdC situé au 10 boulevard louis blanc, 34000 MONTPELLIER.

ARTICLE II : OBJET

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir renonçant à élever aucune réclamation pour quelque raison que ce soit en raison de leur état ou d'erreur dans la désignation ci-dessus.

Les lieux sont considérés par les parties comme conformes à l'usage auquel ils sont destinés, l'exécution de l'obligation de délivrance dont est redevable le Bailleur, résultant de la mise à disposition des locaux, sur un plan matériel, concomitante à la signature du présent bail.

De convention express, le local (les locaux) donné(s) à bail forme(nt) un tout indivisible.

ARTICLE III: DUREE DU BAIL

- *Date de prise d'effet du bail : 08 juillet 2019*
- *Terme du bail : 07 juillet 2028*
- *Date d'entrée en jouissance au 08 juillet 2019.*

Le Preneur a la faculté de résilier le bail à l'issue de chaque période triennale, en donnant congé au Bailleur, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE IV : DESTINATION

Les lieux sont destinés à l'activité de commerce de restauration sur place et à emporter, snack, et commerce de produits alimentaires ; activité ne causant pas de nuisances.....

Il sera utilisé une extraction allant jusqu'à la toiture, qui devra être révisé chaque année par le preneur, avec l'obligation de justificatif.

Après cession, les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus.

ARTICLE V : HORAIRES D'OUVERTURE

Le Preneur s'engage à respecter les conditions d'ouverture et de fermeture du local commercial objet du présent bail savoir :

Le commerce qui sera exploité dans les locaux devra impérativement fermer ses portes au public en dehors des horaires légaux dictées par la préfecture de l'Hérault.

ARTICLE VI : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble; elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué notamment le règlement de copropriété s'il existe, et s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui sont ou seront installés dans l'immeuble, savoir :

1°

- *De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie, ou donner en location gérance, ou plus généralement permettre à un tiers de jouir en totalité ou partiellement des lieux, sauf accord express et préalable du Bailleur.*
- *De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers*
- *De ne pouvoir céder, ni apporter en Société, ses droits au présent bail, sauf dans les conditions de l'article XIII des présentes*

2°

- *De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail ;*
- *De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.*

3°

- *De satisfaire à toutes les charges de Police, de Ville et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, patentes, taxes professionnelles et tous autres impôts à la charge du Locataire, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.*

4°

- *De notifier au Bailleur, dans les 8 jours de l'évènement, tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prolongation, ou/et si le Preneur est une personne morale, tout changement affectant la forme sociale, la dénomination de ladite personne morale (étant précisé que toute modification entraînant création d'une personne morale nouvelle, directement ou indirectement, emporte application des dispositions de l'article XIII);*

5°

- *De prendre les lieux dans l'état où il se trouvent à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations et d'entretien, sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail, des réparations de quelque nature que ce soit ; de prendre entièrement à sa charge, avec renonciation à tout recours contre le Bailleur notamment en cas d'éventuel défaut d'entretien du bien loué, et/ou de l'ensemble immobilier, étant précisé en tant que de besoin que l'obligation du Preneur de tenir les lieux loués constamment en bon état de réparation et d'entretien concerne notamment les peintures, , devantures, fenêtres, plomberie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, électricité, appareillage de toute sorte, courant faible, isolation, , travaux de sécurité incendie, alimentation et évacuation des eaux, distribution intérieur, , carrelage, revêtements de sols, murs, plafond, cuvette et accessoires*

des toilettes, appareil de chasse d'eau, évier, sols, fermetures, vitrages ;. Les travaux affectant l'immeuble ou les lieux loués, conséquence de la vétusté ou de la mise en conformité, même sur injonction administrative ou réglementaire sont à la charge du Bailleur. Tous travaux portant atteinte ou pouvant porter atteinte aux éléments structurant l'immeuble ne pourront être effectués qu'après l'accord du Bailleur, et sous le contrôle de l'architecte choisi d'un commun accord, le coût d'intervention de l'architecte restant à la charge du Preneur.

6°

- De prendre à sa charge, plus généralement, les travaux prescrits par l'administration, en ce compris les travaux prescrits par la loi et/ou l'autorité administrative, notamment en vertu de la loi du 14 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, emportant obligation de prise en compte de l'accessibilité pour les aménagements des équipements et construction à tous les types de handicap.

7°

- De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviales, etc... Qui pourraient intéresser les lieux loués.

8°

- De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux dans les lieux loués sans le consentement express et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur.
- De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués. Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.

9°

- De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets ou tapis d'escalier, au gré du Bailleur, sans indemnité.

10°

- De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.
- De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.
- De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, faire procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires, et respecter la réglementation en vigueur à ce sujet.
- De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.
- De ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- De veiller à la mise en conformité de l'immeuble par rapport aux normes légales et prescriptions de toutes sortes en vue de son exploitation qui relève de la responsabilité exclusive du preneur.

- De veiller à mise aux normes de sécurités en vigueur d'un établissement recevant du public (ERP) comme l'obligation de placer des détecteurs de fumée, des extincteurs ou des sprinklers et de les réviser régulièrement par un spécialiste.

11°

- De supporter la gêne qui pourrait lui causer l'exécution de tous travaux, en ce compris des grosses réparations objet de l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédait-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires. De supporter dans les mêmes conditions les modifications ou surélévations que le Bailleur ferait exécuter à l'immeuble.
- De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouclements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le Bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.
- De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc..., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

12°

- De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de tout autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.
- De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributrices des eaux, du gaz, du chauffage urbain ou des télécommunications.
Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

13°

- De ne pouvoir rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause ; le Bailleur ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qui pourraient y avoir ou survenir dans les locaux loués. Le Preneur en fera son affaire personnelle et à ses frais.

14°

- De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire notamment pour constater leur état, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment, en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.

15°

- De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.

16°

- De laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant la période de 3 mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures les jours ouvrables, et de souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

17°

- De laisser visiter le Bailleur, ou d'éventuels acquéreurs, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, les jours ouvrables, en cas de mise en vente de l'immeuble loué et de souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur en ce cas.

18°

- De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il existe, dont un exemplaire lui est remis en ce cas, concomitamment à la signature du présent bail, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
 - a) de ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons;
 - b) de ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc... ;
 - c) de ne faire aucune lessive dans les parties communes de la maison ;
 - d) de ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel ;
 - e) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1979) ;
 - f) de ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice ;
 - g) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du Preneur, soit par le fait de son personnel ou de sa clientèle ;
 - h) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
 - i) de se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;
 - j) de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur ;
 - k) de ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément ;
 - l) de veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser le monte-charge que pour l'usage auquel il est destiné ;
 - m) de ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le propriétaire se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;

- n) de ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur ;*
- o) de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués ;*
- p) de pouvoir apposer sur l'immeuble plaques ou enseignes sur la façade qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et l'autorisation du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble.*

19°

- De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.
Le Preneur devra faire son affaire personnelle à tout manquement à ces prescriptions. Le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.*

20°

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour les nuisances sonores, causés par lui lors de la fermeture journalière de son commerce.

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

ARTICLE VII : TRAVAUX

Les locaux sont pris en l'état par le Preneur, il pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'agencement qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité. Tous les travaux de mise aux normes, électricité, plomberie, menuiserie, huisseries, sanitaires, équipements divers, ventilation, accès, et plus généralement tous les travaux nécessaires pour parvenir à l'ouverture d'un commerce, sont à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur.

Il est ici précisé qu'une dépendance dans ledit local sera maintenue fermée et accessible par le Preneur afin de garantir une intervention éventuelle sur la chaudière par le Bailleur en cas de nécessité ou d'urgence.

ARTICLE VIII : RESPONSABILITE - RECOURS – ASSURANCES

1°

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des ses locaux ;*
- b) pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus au pignon des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur ;*
- c) en cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble;*

d) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la préposée de l'immeuble :

e) en cas de dégât(s) causé(s) aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques :

f) en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque :

g) pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;

2°

Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local au sous-sol, le Bailleur ne saurait en cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;

3°

Le Preneur devra en outre rendre les lieux loués inaccessibles aux rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles.

4°

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation des lieux loués, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.

5°

Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la Ville ou l'état sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

6°

Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du code civil, le Bailleur n'assumant notamment aucune mission et/ou obligation de surveillance des lieux loués.

7°

En cas d'accident survenant dans le local et/ou un local le jouxtant du fait du local loué, quelle qu'en soit la cause, le Preneur prendra à sa charge les conséquences du sinistre, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef

8°

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance « responsabilité civile » couvrant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qui peut être encourue à raison des dommages corporels matériels et/ou immatériels causés à autrui, et pour des montants suffisants.

Le Preneur devra s'assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintenir assuré pendant toute la durée du bail les locaux contre les risques « incendie, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, y compris les fuites accidentelles des installations automatiques à eaux et de tous autres risques qu'il jugera nécessaires », les

agencements, aménagements, embellissement, installation des locaux objet du présent bail, les matériels et marchandises et d'une manière générale tout ce qui est inclus à l'intérieur desdits locaux privatifs et qui est la propriété et/ou sous la garde exclusive du Preneur et dont celui-ci est contractuellement responsable en qualité de détenteur ou gardien à concurrence de leur valeur de remplacement.

9°

Le Preneur sera tenu de souscrire une garantie « privation de jouissance » et une assurance garantissant le recours dont il pourrait être l'objet de la part des voisins et des tiers.

10°

Pour tous travaux d'aménagement, le Preneur a l'obligation de souscrire une assurance couvrant l'ensemble des risques, et notamment une assurance dommages-ouvrage pour couvrir les désordres pouvant survenir dans la construction des travaux d'aménagement après leur achèvement et une assurance « tous risques chantiers » et « responsabilité civil travaux » pour couvrir les dommages causés du fait des travaux d'aménagement aux existants, aux tiers, ainsi qu'aux travaux neufs.

11°

Le Montant des garanties souscrites, pour ce qui est des contrats tels que prévus aux articles 8, 9, 10 ne constituera pas la limite des engagements du Preneur.

12°

Le Preneur prend par ailleurs les engagements suivants :

- Préalablement à toute exploitation de son ou ses locaux commerciaux, le Preneur devra communiquer au Bailleur une copie complète de ses polices d'assurances ou à défaut une attestation exhaustive dûment régularisée par ses compagnies d'assurances.
- Le Preneur devra maintenir en vigueur les assurances ci-dessus mentionnées pendant toute la durée du présent bail, payer régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition du Bailleur.
- Faute pour le Preneur d'avoir souscrit toutes les garanties requises par le présent bail, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de souscrire directement les garanties nécessaires, le Preneur s'engageant à lui rembourser le montant de la ou des primes correspondantes.
- Si l'activité exercée par le Preneur entraîne pour le Bailleur, le ou les organismes de gestion techniques et/ou administratives, les autres Preneurs ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu au remboursement au profit des précités de la ou lesdites surprimes consécutives.
A cet égard le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, le syndic et/ou gestionnaire de l'immeuble et/ou centre commercial avant la signature et/ou au cours du présent bail, de tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et/ou de modifier le cas échéant le taux de prime applicable aux locaux donnés à bail et/ou à l'immeuble les contenant.
- Le Preneur devra aviser le Bailleur de tout sinistre quelle qu'en soit la cause ou l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

ARTICLE IX : LOYER

Le présent bail est fait moyennant un loyer mensuel de 3 000 Euros, que le Preneur s'engage à payer en 12 termes égaux payables d'avance tous les mois, avant le 5 de chaque mois, par virement automatique sur le compte de la société du Bailleur.

Ce loyer mensuel inclut le paiement des charges provisionné de 50 Euros mensuel.

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA.

Le loyer sera du dans les conditions ci-dessus à compter du 08 juillet 2019.

De plus le Preneur devra rembourser au Bailleur les prestations, taxes locatives et fournitures individuelles ; et devra rembourser au Bailleur sur première demande sa quote part des frais et de conciergerie ou de femme de ménage faisant partiellement office de concierge (et comprenant en particulier les gages, prestations, en nature, assurance sociale, caisse de compensation congés payés) ainsi que les frais de main d'œuvre et fourniture de poubelle et autres ustensiles et ingrédients assurant la propreté des parties communes de l'immeuble.

Si l'immeuble est en copropriété, le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote part des charges de copropriété, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement à l'égout, taxe de balayage et/ou toutes nouvelles contributions, taxe municipale ou autres, taxes et prestations communes que celui-ci a dû supporter, ainsi que les provisions qui seront réclamées au Bailleur par le syndic de l'immeuble ou le représentant de la société de gestion, sur la base du règlement de copropriété dont le Preneur a pris connaissance et auquel il se conformera pour tout ce qui peut le concerner.

Par ailleurs le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toutes natures le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Tout impôt éventuellement dû par le Bailleur, actuel ou à venir s'apparentant à un droit de bail et/ou taxe additionnelle sera remboursé au Bailleur par le Preneur.

En cas de non-paiement du loyer et des charges au plus tard dans les 10 jours de la date d'échéance, il sera dû par le Preneur, à titre de clause pénale, la somme forfaitaire de 10% du montant dû.

Tout frais de recouvrement, d'honoraires d'huissier, engagé par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toute somme non réglée à son échéance porte intérêts sans mise en demeure préalable, au taux légal majoré de 4 points.

ARTICLE X : INDEXATION DU LOYER

Le loyer fixé par les parties, et tel que figurant aux conditions particulières, est indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, que les parties choisissent d'un commun accord (indice trimestriel INSEE – base 100 au 4^{ème} trimestre 1953-).

L'indice de base à retenir est le dernier publié à la date de signature des présentes conditions générales du bail commercial.

L'indexation sera appliquée annuellement au premier janvier de chaque année, et la première fois à la date prévue.

Il est ici précisé que la variation de l'indice choisi sera pris en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice, mais l'application de la présente clause d'indexation ne pourra en aucun cas avoir pour effet d'entraîner un montant de loyer inférieur au loyer de base initial tel que précisé à l'article IX du présent bail.

Par ailleurs, la présente clause constitue une indexation conventionnelle, laquelle ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les dispositions en vigueur, notamment celles énoncées à l'article L145-37 et L 145-38 du code de commerce.

Dans ces conditions, l'indexation sur l'indice trimestriel du coût de la construction produit son effet sans qu'aucune formalité préalable ne soit nécessaire.

Si l'indexation sur l'indice choisi devient légalement ou pratiquement inapplicable, les parties conviennent d'appliquer l'indice légal de substitution et, en son absence, conviendront d'un nouvel indice ou d'un nouveau mode d'indexation.

*La date de la première indexation est prévue le 01 juillet 2020.
Les indices qui seront utilisés seront d'une part l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 2018 (1703) et d'autre part le dernier indice publié à la date prévue pour l'indexation annuelle.*

ARTICLE XI : DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il 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 d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

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.

Le dépôt de garantie, en toute hypothèse, ne pourra être appliqué par la Preneur sur le dernier terme de loyer.

Il sera remboursé dans les deux mois du départ effectif du Preneur, déduction faite de toute somme pouvant être due à cette date par le Preneur au Bailleur pour quelle cause que ce soit, étant précisé que dans ce cas le dépôt de garantie s'imputera en premier lieu sur le montant des réparations à la charge du Preneur qui s'avèreraient nécessaires, puis sur les échéances impayées les plus anciennes.

En cas de cession ou d'apport de fonds de commerce, le bénéfice du dépôt de garantie n'est pas transmissible au cessionnaire.

En cas de rupture anticipée du bail, quelle qu'en soit la cause, la caution restera définitivement acquise au Bailleur à titre d'indemnité sans pouvoir s'imputer sur les sommes dues par ailleurs et notamment les loyers à courir jusqu'à l'échéance du bail.

ARTICLE XII : CESSION-APPORT

1°

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Il ne pourra céder son droit au bail sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur dûment appelé.

Il ne pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur dûment appelé.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique au sous seing privé, le Bailleur dûment appelé.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

En cas de cession par le Preneur, du présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou en cas de cession du seul droit au bail, le Preneur devra avoir obtenu au préalable l'agrément express et écrit du Bailleur.

Par ailleurs, le Bailleur sera obligatoirement appelé à concourir à l'acte.

Aucun agrément du Bailleur ne pourra en toute hypothèse intervenir s'il existe à la charge du Preneur une dette locative, sauf pour le Cessionnaire à s'engager, au jour de la signature de l'acte constatant la cession, à supporter l'intégralité des loyers, charges et accessoires arriérés, et plus généralement toutes les obligations nées du bail.

Tout compromis de vente devra rappeler que le Cessionnaire est tenu de constituer un dépôt de garantie, dont le montant est fixé aux conditions particulières, dans les conditions par ailleurs fixées à l'article XI des conditions générales.

2°

Le Bailleur bénéficie en cas de cession ou d'apport du fonds de commerce, notamment par fusion/absorption du bail ou du fonds de commerce d'un droit de préférence, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qui se substituerait.

Ce droit de préférence trouve application durant l'exécution du présent bail, et ainsi que de ses éventuelles prolongations et/ou renouvellements.

En conséquence, le Preneur devra, préalablement à toute cession ou apport, notifier au Bailleur par LRAR le compromis de vente, qui sera consenti sous la condition suspensive du non exercice par le Bailleur du présent droit de préférence ; la notification vaudra offre de vente au Bailleur ou à toute personne physique ou morale qui voudrait bien se substituer.

Dans le délai de 2 mois à compter de la notification, le Bailleur pourra faire connaître, par LRAR, qu'il entend exercer son droit de préférence ; l'acte de vente interviendra alors dans les conditions de l'acte initial.

A défaut d'exercice du droit de préférence par le Bailleur, le Preneur pourra, dans le délai de 4 mois à compter de la notification du compromis de vente sus visé, réaliser la vente effective du

fonds de commerce : passé ce délai, il ne pourra réaliser la vente du fonds de commerce, sauf accord express du Bailleur, qu'après avoir renouvelé son offre au Bailleur dans les conditions sus visées.

S'il apparaît alors que les conditions offertes au Cessionnaire sont plus favorables que celles proposées au Bailleur, ce dernier pourra, tant pour son compte que pour celui de toute personne physique ou morale qui voudrait bien se substituer, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du bail, se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard, dans un délai de 2 mois à compter de la notification de l'acte de vente définitif dans les conditions sus visées.

3°

En cas de cession du droit au bail, du fonds de commerce, ou d'apport en société, le Preneur restera garant et répondant solidaire du Cessionnaire et de tous Cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

4°

En toute hypothèse, une copie de l'acte de vente du fonds devra obligatoirement être remise sans frais au Bailleur, dans les 8 jours de sa signature par courrier recommandé avec avis de réception.

5°

A l'occasion de toute cession du droit au bail, du fonds de commerce, ou d'apport en société, s'il a été prévu, initialement ou en cours de bail, une caution des engagements souscrits par le Preneur, la cession ne pourra être autorisée qu'après une mise en place d'une nouvelle caution, de telle manière qu'une garantie équivalente soit donnée par le Cessionnaire au Bailleur, sans préjudice de l'application de l'article XII-3°.

6°

Toutes les dispositions prévues aux articles XII-1° à 5° sont applicables en cas de cession de bail, de cession de fonds de commerce, ou d'apport au bail ou du fonds de commerce à une société, à quel que titre que ce soit.

Ces dispositions sont également applicables par suite d'une cession intervenant dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou liquidation judiciaire.

ARTICLE XIII : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, comme par exemple le défaut ou l'insuffisance d'assurances, l'inobservation de l'article VI.8° et 18°, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce délai, conformément aux dispositions de la loi, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécutions postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

En tant que de besoin, compétence est attribuée au juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du Preneur.

Dans tous les cas, les loyers d'avance restent acquis au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus, ainsi que le dépôt de garantie.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance.

ARTICLE XIV : TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE XV : ÉLECTION DE DOMICILE

*Pour l'exécution des présents, LE BAILLEUR et LE PRENEUR élisent domicile respectivement en leurs demeures ci-dessus indiquées.
Le tribunal compétent est celui du siège du lieu du fonds de commerce objet des présentes.*

Fait à MONTPELLIER le 08 juillet 2019.

Sur quatorze pages en deux exemplaires remis à chacun des signataires.

LE BAILLEUR

SCI MCL 39



LE PRENEUR

ML Tapas 34

