

(bas)

BAIL COMMERCIAL
(Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE

Monsieur Jean-Pierre VENTALON né à OFFENBOURG (Allemagne), le 15 février 1950, de nationalité française, et son épouse Madame Renée Marguerite Françoise RIBEYROLIS, née à TULLE (Corrèze) le 16 février 1945, de nationalité française, sous le régime de la communauté légale,

Demeurant ensemble à SUSSARGUES (34160) 13, Rue du Valentibus

Agissant conjointement et solidairement

CI APRES DENOMME "LE BAILLEUR", d'une part,

ET

La société dénommée SARL LA LAITERIE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000 EUROS, ayant son siège social à MONTPELLIER (34000) 4, Rue de Lunaret, en cours de formation et qui sera immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de MONTPELLIER

Ladite société étant en cours de formation, interviennent aux présentes ses deux associés, ci-après :

1- Monsieur Ezzedine LABBACI

né à MEKNES (Maroc), le 15 mars 1957, de nationalité Algérienne, époux divorcé non remarié selon jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 13 février 1987, de Madame Françoise DETRAIT

demeurant à MONTPELLIER (34000) 6, Rue de la Pastiche

2- Monsieur Ramon FELIU

né à BEZIERS (Hérault), le 29 octobre 1967, de nationalité française, célibataire non soumis à un pacte civil de solidarité,

demeurant à MONTPELLIER (34000) 12, Rue Saint Alexis

JPU

RF
EL

Lesquels, conformément aux dispositions prévues par l'article 1843 du Code Civil, déclarent agir au nom de la société SARL LA LAITERIE et vouloir avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER ou si cette immatriculation n'avait pas lieu pour un quelconque motif, être personnellement et solidairement tenus à l'exécution de l'intégralité des obligations prévues dans le présent bail et plus généralement, de toutes les obligations susceptibles de résulter des présentes ou de leurs conséquences.

Afin de mettre un terme à la période d'incertitude quant à la personne du cocontractant du bailleur, il est convenu que s'il n'est pas justifié dans le délai d'un mois commençant du jour de la signature des présentes, de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le présent acte sera réputé définitivement conclu par eux même, solidairement et indivisiblement et ils seront alors personnellement, conjointement et solidairement tenus à l'exécution de l'intégralité des obligations souscrites aux présentes et de celles qui en sera la conséquence, ce qu'ils acceptent expressément.

Dans le cas contraire, les présentes seront réputées avoir été conclues dès l'origine par la société SARL LA LAITERIE.

CI APRES DENOMMEE "LE PRENEUR" d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce (ancien décret du 30 septembre 1953 et textes subséquents), le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Des locaux à usage commercial d'une surface de 200 m², au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à MONTPELLIER (34000) 4, Rue de Lunaret.

Ainsi que ces locaux existent et se comportent avec toutes leurs dépendances et aisances que le preneur déclare sans réserve parfaitement bien connaître pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises dans la perspective de la signature du présent bail et les accepter, les reconnaissant compatibles avec l'exercice des activités commerciales qu'il entend y exercer, et en conséquence, dispenser le bailleur et le rédacteur des présentes d'en faire une plus ample désignation.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives commençant :

- le PREMIER MAI DEUX MILLE DOUZE (01/05/2012)
et finissant le TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT ET UN (03/04/2021)

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le preneur a la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur par acte d'huissier signifié 6 mois au moins à l'avance.

RJ
JPU

RF
EL

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LOCAUX

Le preneur devra occuper les locaux par lui-même et paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil pour les activités suivantes :

- Restauration et vente de tous produits alimentaires à consommer sur place ou à emporter;
- Bar toutes licences de débit de boissons (2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} catégorie)
- Exposition et vente d'objets et de matériel pour les professionnels de la restauration
- Exposition et vente d'objets d'art, galerie et salle de spectacles
- Accueil et encadrement d'associations ou de groupes à vocation artistique
- Toutes activités annexes et connexes à celles ci-dessus.

Le preneur fera son affaire personnelle, sous son entière responsabilité et à ses risques et périls, d'obtenir toutes les autorisations qu'il devrait solliciter, notamment de la part de l'autorité publique, afin d'exercer ses activités dans les lieux loués, s'interdisant d'élever une quelconque réclamation ou recours à ce sujet à l'encontre du bailleur.

Il fera également son affaire personnelle, sous sa responsabilité, à ses frais, à ses risques et périls et sous réserve de toutes autorisations qu'il devrait obtenir en vertu de la loi et des règlements et du présent bail, de réaliser dans les locaux loués, tous travaux, agencements, aménagements, équipements et y faire toutes les installations nécessaires à ses activités afin qu'elles soient exercées en stricte conformité de la réglementation les régissant, particulièrement celle relative à la salubrité, à l'hygiène, à la sécurité et à l'accessibilité, tant celle existante actuellement que celle qui viendrait à exister dans le futur, quelle que soit la nature de ses activités, la nature, l'importance et le coût des travaux, agencements, aménagements, équipements et installations lui incombant.

En tout état de cause, ses activités ne pourront être à l'origine d'une gêne ou d'un trouble de jouissance quelconque pour les autres occupants de l'immeuble et/ou le voisinage et/ou entraîner une dégradation ou une dépréciation des locaux

En exécution des engagements qui précèdent, il incombera au preneur de veiller tout particulièrement à mettre en œuvre toutes installations et équipements qui seraient nécessaires à empêcher les émanations de bruits, d'odeurs, de vapeurs et de fumées. Si nécessaire, il installera dans les locaux tout système d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou il adaptera ceux existants. Il isolera les locaux par les moyens acoustiques adéquats, le tout sans pouvoir prétendre de la part du bailleur à la réalisation de quelconques réparations ou participation à ceux qu'il réaliserait après avoir obtenu, s'il y a lieu, les autorisations nécessaires.

En cas de recours ou de réclamations faites par des tiers à l'endroit du bailleur du fait de l'activité du preneur, sous réserve des effets de la clause résolutoire ci-après prévue, le preneur le garantira de toutes leurs conséquences.

Le preneur reconnaît que les lieux loués lui sont délivrés en étant réputés en bon état de délivrance et d'entretien, compatibles à l'exercice des activités à laquelle il les destine et exempts de toutes réparations et travaux incombant d'ordinaire aux propriétaires.

RF
JPV

RF
EL

Il déclare que le prix du loyer a été déterminé en tenant compte de l'état des locaux lors de leur délivrance et des obligations ci-dessus qui lui incombent.

En conséquence, à l'avenir, le preneur s'interdit pour un quelconque motif tiré de l'état des locaux au moment de leur délivrance et pendant la durée du bail, de pouvoir élever une réclamation quelconque à leur sujet à l'encontre du bailleur et de pouvoir lui demander la réalisation de travaux, l'installation d'équipements quelconques ainsi que la suppression, la suspension ou la diminution du loyer, de ses accessoires et l'octroi de tous dommages et intérêts.

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

Les dispositions qui précèdent ont été voulues par les parties, en connaissance de cause et elles sont impulsives et déterminantes du consentement du bailleur à la location.

CHARGES ET CONDITIONS

Outre celles ci-avant convenues, à peine de résiliation du bail si bon semble au bailleur et de tous dommages et intérêts, le preneur s'oblige à exécuter les charges et conditions suivantes :

ETAT DES LIEUX :

Le preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir par la suite rien exiger de la part du bailleur à leur sujet, les reconnaissant en bon état de délivrance et d'entretien et d'exécution des réparations incombant d'ordinaire aux propriétaires, ainsi que conformes et compatibles à l'usage auquel il les destine, réitérant sans aucune réserve ses déclarations et engagements contenus dans la clause ci-après DESTINATION DES LOCAUX.

ENTRETIEN - REPARATIONS :

Pendant la durée du bail, outre celles prévues à la clause DESTINATION DES LOCAUX ci-après, le preneur entretiendra les locaux en bon état de toutes les réparations les concernant, menues ou grosses et il les rendra à sa sortie en bon état d'entretien et des réparations et travaux lui incombant.

Le bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations limitativement définies par l'article 606 du Code civil.

Le preneur supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations lui incombant, soit de toutes dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle ainsi que les réparations qui, quoique incombant au bailleur, n'auraient pas été portées à la connaissance de ce dernier.

Il aura entièrement à sa charge, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux, des vitrines, glaces, huisseries, serrurerie, auvents, bâches, rideaux et grilles, le tout devant être maintenu constamment en parfait état de propreté et de bon fonctionnement. Toutes les réparations y afférentes, grosses ou menues, ainsi que celles de remplacement sont à sa charge exclusive.

RF
JPU

RF
EU

Pendant toute la durée du bail, il exécutera à ses frais, risques et périls, tous les travaux, agencements, aménagement, équipements et installations rendus nécessaires par ses activités et leur exercice, de sorte qu'elles le soient en stricte conformité des dispositions du présent bail, du règlement de copropriété s'il vient à exister un, de la réglementation publique s'y rapportant, notamment aux normes existantes et à exister en matière d'hygiène, de sécurité, de police, d'accessibilité et de protection et de lutte contre l'incendie, le tout sans déroger aux engagements contenus dans la clause DESTINATION DES LOCAUX..

Le preneur fera son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de tous les recours à intenter ou à défendre, tant à l'égard de la copropriété que des tiers occupants ou non l'immeuble dans lesquels les locaux se trouvent, si ces recours sont relatifs à des troubles, désordres quelconques et sinistres occasionnés par l'occupation des locaux loués et de toutes ses installations, apparentes ou non, même pour ceux trouvant leur origine dans d'autres parties privatives ou communes de l'immeuble, même s'ils sont du fait d'autres occupants de l'immeuble ou de voisins et même s'ils intéressent les parties privatives ou communes de l'immeuble concernées par l'article 606 du Code civil, il en sera également ainsi pour tout ce concernera les fuites d'eau ou d'infiltrations d'eau, quelle que soit leur nature et leur origine ainsi que ce qui concernerait les canalisations et conduits desservant ou traversant les locaux, qu'ils constituent ou non des parties ou équipements communs de la copropriété.

A peine de résiliation du bail et de dommages et intérêts, si des instances judiciaires sont engagées auxquelles le preneur est partie, ce dernier appellera le bailleur à y intervenir en lui dénonçant par acte extrajudiciaire tous actes introductifs et conclusions. Il supportera tous les frais et honoraires exposés par le bailleur à l'occasion de ces instances.

En cas de dépose ou de travaux quelconques permettant l'accès depuis les locaux loués aux canalisations, conduits et réseaux quelconques de l'immeuble, le preneur sera tenu d'y procéder, à ses frais et à première demande, sans aucun recours à l'encontre du bailleur, même de perte d'exploitation.

GARNISSEMENT:

Il garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers et de matériel en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Il les assurera pour leur valeur de remplacement à neuf.

Il en justifiera à première demande du bailleur, à peine de résiliation du bail.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - TRANSFORMATIONS - TRAVAUX :

Le preneur ne pourra opérer dans les lieux loués aucune démolition ou construction ni faire aucun changement de distribution, de cloisonnement ou de décroisonnement, de percement des murs, cloisons, plafonds et planchers, et modifier la façade, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

A l'occasion de la réalisation de ces travaux, le preneur ne pourra rien faire qui soit susceptible d'altérer en aucune façon la solidité des locaux loués et de l'immeuble dans lesquels ils se trouvent ou qui puissent en déprécier la valeur, étant responsable de toute situation contraire et tenu à réparation du préjudice occasionné au bailleur, sans préjudicier au droit du bailleur de rechercher la résiliation du bail.

RJ
JPV

RF
EL

Les travaux qui affecteraient les parties communes de l'immeuble, ceux qui modifieraient l'extérieur des locaux, les murs et cloisons porteurs, tant intérieurs qu'extérieurs, et plus généralement tous ceux qui seraient subordonnés à une autorisation ou à une déclaration de la part de la copropriété ou de l'autorité publique, ne pourront être commencés et réalisés qu'après que les autorisations définitives auront été accordées par le bailleur, la copropriété et/ou l'autorité publique, et après avis au bailleur de ces autorisations et déclarations, le tout sous l'entière responsabilité du preneur.

Il devra veiller à ce que les entreprises qu'il choisira justifient de la souscription des polices d'assurances prévues par la loi et de celles couvrant leur responsabilité civile afin que le bailleur ne soit nullement inquiété du fait des travaux réalisés par le preneur et que tous recours puissent être exercés contre ces entreprises.

Si ces travaux sont à l'origine d'une majoration du coût des primes des polices d'assurances souscrites par le bailleur, le preneur lui en devra le remboursement.

Le preneur aura à sa charge tous les travaux, toutes les transformations, toutes les réparations, tous les agencements, équipements et installations quelconques nécessités par l'exercice de son activité, que ce soit au moment de la prise de possession des lieux ou pendant la durée du bail et de ses renouvellements, ce sans que le bailleur soit tenu à exiger préalablement du preneur qu'il les réalise, et sans que ce dernier puisse se prévaloir de ces obligations dans le cadre de la fixation du prix du loyer, soit lors de l'exécution du bail qu'à l'occasion de son renouvellement.

AMELIORATIONS :

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations qui seraient faits dans les locaux loués par le preneur pendant le cours du bail, même avec l'autorisation du bailleur, y compris tous les équipements et appareils placés par le preneur pour l'usage desdits lieux et d'une manière générale toutes les installations à demeure faites par le preneur, à la seule exception des biens meubles, resteront à la fin du présent bail la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part et sans que le preneur ou ses ayants cause ou ayants droit puissent s'en prévaloir dans le cas où la fixation du nouveau prix du loyer devrait être déterminée selon la valeur locative des locaux, notamment en cas de renouvellement du bail ou de demande de révision du loyer.

Le preneur ne pourra pas supprimer les travaux ainsi exécutés ou enlever les équipements, appareils ou biens devenus immeuble par destination ou par attache à perpétuelle demeure, même au cours des présentes et de leur renouvellement, sans le consentement préalable et écrit du bailleur, lesdits travaux et équipements se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution ou installation, le preneur perdant tout droit de propriété à leur égard.

TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstruction, surélévation et 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 et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ou interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

RV
JPU

RF
EL

JOUISSANCE DES LIEUX :

Le preneur devra jouir des locaux loués en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants et voisins.

Il devra, notamment, prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs, fumées et vapeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, du règlement de copropriété et du règlement intérieur s'il en existe un ou s'il vient à exister, et veiller à une observation stricte de la réglementation relative à son activité, particulièrement de toutes les règles concernant la salubrité, l'hygiène, la sécurité et l'accessibilité, la protection contre les incendies, faire ramoner, dégraisser et entretenir les cheminées, conduits et systèmes d'extraction des fumées, graisses et odeurs, ce toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Il en justifiera à première demande du bailleur, à peine de résiliation du bail.

En outre, le bailleur pourra exiger du preneur qu'il fasse établir par un organisme notoirement connu et de son choix, tous rapports de contrôle et de diagnostic relatifs à la conformité des locaux aux normes de sécurité et d'hygiène.

Ces rapports seront faits aux frais du preneur et dans le délai d'un mois du jour de la demande.

EXPLOITATION DU COMMERCE :

L'exploitation du commerce devra être assurée par le preneur en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives s'y rapportant.

Le preneur fera son affaire, à ses risques et périls et sans responsabilité ni garantie de la part du bailleur, de l'obtention de toutes autorisations et agrément à délivrer par l'autorité publique ou de tout organisme habilité, afin d'exercer son activité dans les locaux loués.

Le commerce devra être constamment ouvert et achalandé, sauf les fermetures d'usage dans la profession exercée dans les lieux loués.

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, devant et dans l'entrée des immeubles et ses parties communes.

Après avoir obtenu toutes les autorisations de la copropriété et de l'autorité publique s'il y a lieu, il pourra apposer sur la façade des locaux une enseigne préalablement agréée par le bailleur, portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité, les frais d'entretien lui incombant ainsi que le paiement des droits et taxes qui seraient réclamées à leur sujet, le preneur devant entretenir ladite enseigne et veiller à ce qu'elle présente un bon aspect apparent de présentation.

RF
EL

KF
JPV

IMPOTS

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment en fin de bail, avant tous enlèvements des objets mobiliers et du matériel

Il devra s'acquitter scrupuleusement du paiement des droits, taxes, redevances et contributions liées à la nature de l'activité exercée dans les locaux.

Le preneur remboursera au bailleur la totalité de la taxe foncière afférente aux lieux loués, dans la limite du quart de la taxe appliquée à l'immeuble entier comprenant les locaux loués et assujettis - ou de tout impôt ou taxe qui la remplacerait, la compléterait ou l'aggraverait, - ce à présentation du titre émis par l'administration fiscale, sous réserve de ce qui est convenu ci-après pour le paiement des charges locales

A ce titre, il paiera tous les mois au bailleur, une provision mensuelle qui représentera le 12^{ème} de la taxe foncière mise à la charge du preneur à son montant de l'année antérieure, régularisée chaque année lors de la réception de l'impôt foncier par le bailleur

La 1^{ère} année du bail cette provision est fixée d'un commun accord à 130,00 €

ASSURANCES :

Pendant le cours du bail, il devra assurer les locaux, leur agencement, le mobilier, le matériel et tout ce qui sert et servira à l'exploitation de son activité, auprès d'une compagnie d'assurances notoire et solvable en se garantissant des risques d'incendie, d'explosions quelconques, les bris de glaces, les risques localifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, la responsabilité civile, la perte d'exploitation, et de manière que le bailleur soit indemnisé à due concurrence du coût de la reconstruction à neuf des locaux et du remplacement des objets et du mobilier les garnissant ainsi que de loyers non perçus, ainsi que celui de l'immeuble dans lesquels ils se situent.

Ces polices devront contenir délégation de paiement au profit du bailleur, sans que celui-ci soit tenu à opposition auprès des compagnies d'assurances, cette faculté lui étant néanmoins réservée sur la seule présentation qu'il leur fera d'une copie des présentes, les frais de notification ou de signification étant alors à la charge du preneur qui s'oblige à leur remboursement à première demande.

Sous peine de résiliation du bail, le preneur devra justifier spontanément au bailleur de la souscription de ces assurances et de leur renouvellement ainsi que du paiement des primes. Il le fera aussi à la première demande que lui en fera le bailleur, son obligation d'information comprenant la communication des polices d'assurances souscrites avec indication des compagnies d'assurance et de leur mandataire, des avenants d'extension et de renouvellement et les quittances relatives aux primes payées

En cas de défaillance du preneur dans son obligation d'assurance, sous réserve du droit du bailleur à rechercher la résiliation du bail, le bailleur pourra y pallier en souscrivant lui-même une ou des polices garantissant les risques ci-avant prévus, le preneur lui devant alors paiement des primes y afférentes à titre de remboursement et les sommes dues auront alors la même qualification juridique que les loyers et accessoires

RV
J. PV

RF
EL

CESSION – SOUS - LOCATION – LOCATION - GERANCE :

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail ni donner son fonds de commerce en location – gérance, en tout ou partie, à titre gratuit ou à titre onéreux et même temporairement, qu'avec l'autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur.

Toutefois, le preneur pourra céder le bail à l'occasion de la vente de son fonds de commerce à son successeur dans ses activités.

Le bailleur autorise le preneur à sous-louer tout ou partie des locaux pour les activités prévues à la clause « destination des locaux ».

Dans tous les cas, aucune signature d'acte ne pourra avoir lieu sans que préalablement et au moins un mois avant la date de signature projetée, le preneur lui ait notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le projet complet de l'acte avec l'invitation d'y être présent ou représenté à sa signature.

Cette invitation devra préciser, outre la date et le lieu prévus pour la signature, le nom, le prénom et l'adresse de la personne chez qui l'acte doit être signé et de celle qui recevra le prix de vente en qualité de séquestre.

En cas de cession de son fonds de commerce par le preneur, dans le délai d'un mois suivant la date de réception du projet d'acte, le bailleur pourra aviser le preneur par simple lettre recommandée de sa décision d'acquérir le fonds de commerce en lieu et place de son cessionnaire, aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles prévues au projet d'acte.

Si le bailleur entend acquérir en payant le prix à l'aide d'un prêt, il disposera d'un délai supplémentaire d'un mois pour signer l'acte de vente et ce sans qu'il puisse lui être imputé de quelconques frais en contrepartie de l'exercice de son droit à acquérir le fonds de commerce.

Si le bailleur, avisé et invité dans les conditions ci-dessus ne fait pas connaître sa décision d'acquérir le fonds de commerce, l'acte de cession comportant mention de son enregistrement devra lui être signifié par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, au plus tard dans le mois de sa signature.

En cas de sous-location ou de location-gérance autorisée par le bailleur, outre de satisfaire aux conditions de la loi en pareilles matières, une copie de l'acte enregistré relatif à ces opérations juridiques comprenant l'intervention du bailleur devra être notifié au bailleur par lettre recommandée envoyée, au plus tard, dans le délai de 20 jours suivant leur signature.

Ces actes devront obligatoirement contenir, outre l'engagement du sous - locataire ou du locataire - gérant de se conformer strictement aux clauses et conditions du présent bail, son cautionnement solidaire du preneur au profit du bailleur pour tout ce qui pourrait lui être dû, en principal, intérêts, indemnités et frais, pour tout le temps de la durée de la sous - location ou de la location-gérance.

RV
J PV

RF
EL

Aucune cession, isolée ou à l'occasion de la vente du fonds de commerce, ne pourra avoir lieu si le preneur est redevable d'une quelconque somme au bailleur, à quelque titre que ce soit, le paiement devant en être fait avant toute signature d'acte, ce à peine de résiliation des présentes et d'opposition de la cession au bailleur.

Après la cession, le preneur cédant demeurera garant solidaire au profit du bailleur pour le paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail par le cessionnaire et cette obligation de garantie solidaire s'étendra à tous les cessionnaires successifs, occupant ou non les lieux loués, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

Tous les actes devront inclure le rappel de la garantie solidaire du cédant au profit du bailleur pour l'exécution par le cessionnaire de toutes les obligations contenues dans le bail cédé.

En outre, le bailleur pourra exiger que préalablement à la cession, que le preneur fournisse à son profit le cautionnement solidaire d'une personne physique ou morale dont il justifiera de sa capacité et de sa solvabilité manifeste, laquelle sera tenue aux mêmes obligations que celles qui sont arrêtées au cautionnement ci-après prévu aux présentes, le preneur pouvant, en remplacement de ce cautionnement solidaire, fournir celui d'un établissement bancaire.

L'acte constatant ce cautionnement solidaire sera fait par le rédacteur du choix du bailleur, obligatoirement avant toute signature d'acte de cession. Les frais et honoraires qui seront dus à cette occasion seront supportés par le preneur.

Tous les actes passés en infraction des dispositions qui précèdent seront nuls et inopposables au bailleur, sans préjudicier à son droit à rechercher la résiliation du bail.

CHARGES - PRESTATIONS ET TAXES

Le preneur remboursera au bailleur toutes les charges afférentes aux lieux loués.

Il lui remboursera les taxes, impôts, redevances et contribution quelconques relatifs à la propriété de l'immeuble, notamment la totalité de la taxe foncière.

Sous réserve de ce qui a été convenu par ailleurs au sujet de la taxe foncière, le paiement de ces charges se fera par un règlement provisionnel mensuel que le preneur devra payer en même temps que chaque terme du loyer.

Jusqu'à l'établissement des comptes pour la période de l'année en cours, cette provision est fixée d'un commun accord à la somme mensuelle de 130,00€, ne comprenant pour l'heure que la provision fixée pour le paiement de la taxe foncière

Chaque année, le bailleur procédera à un apurement des comptes de l'année antérieure et s'il y a lieu, l'excédent de charges et dépenses qui lui serait dû devra lui être payé en même temps que le terme le plus proche du paiement du loyer. En cas d'excédent au profit du preneur, le trop versé s'imputera à due concurrence sur les provisions de la période suivante, sauf remboursement par le bailleur, à sa seule convenance, notamment par compensation avec le loyer du

JPV

RF EL

Après établissement des comptes annuels, le bailleur pourra procéder à un ajustement par augmentation ou diminution de la provision mensuelle, en tenant compte des charges et dépenses réelles de la période écoulé et des charges prévues pour l'année suivante, notamment en fonction des dépenses prévues au budget prévisionnel de la copropriété.

La provision mensuelle destinée au remboursement des charges représentant alors le douzième des charges annuelles estimées.

En outre, à présentation du titre émis par l'administration fiscale, le preneur remboursera au bailleur la totalité de la taxe foncière auquel les locaux sont assujettis, le bailleur conservant toutefois la faculté d'en incorporer le montant dans les charges annuelles, remboursables par le règlement des provisions mensuelles.

En ce qui concerne, la consommation d'eau et toutes les autres énergies, le preneur sera tenu à en rembourser le coût au bailleur, à sa première demande et sans délai.

A cet égard, le bailleur, ce qu'accepte le preneur, pourra exiger que l'abonnement auprès de la compagnie distributrice de l'eau, soit directement souscrit au nom du preneur, aux frais et sous la responsabilité de celui-ci, lui étant donnée dès à présent l'autorisation de faire opérer tout transfert de l'abonnement courant à son nom.

Le preneur fera son affaire de tous autres abonnements à son nom pour la fourniture des énergies, le bailleur n'ayant pas à en répondre et sans aucune responsabilité pour lui.

VISITE DES LIEUX :

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou pour réaliser des travaux et ce, quand le bailleur le jugera à propos mais en prévenant préalablement le preneur, sauf cas d'urgence. Il en sera de même si le bailleur vendait ou louait les locaux loués, étant alors autorisé à apposer un panneau sur leur façade.

REMISE DE S CLES - ETAT DES LIEUX DE SORTIE:

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance, devant en prévenir le bailleur au mois 15 jours avant.

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

Toute remise des clés sera précédée de l'établissement d'un procès-verbal constatant l'état des lieux à leur sortie. Ce constat sera dressé en présence du bailleur et du preneur, par un huissier de justice du choix du bailleur et aux frais du preneur qui sera tenu d'en faire l'avance.

RF
JPL

RF
EL

DROIT DE PASSAGE

Le preneur déclare être informé que l'accès à d'autres locaux commerciaux qui se trouvent à l'étage de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le présente location et font l'objet d'un bail commercial consenti par acte distinct au preneur et qui est donc entièrement autonome du présent bail, se fait par locaux loués donnés à bail.

En conséquence, il s'engage à ne rien faire pour empêcher ou gêner l'accès par le preneur ou l'occupant desdits locaux de cet étage, faisant au besoin son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité d'organiser cet accès en concertation avec ledit preneur ou occupant, les frais d'entretien de l'accès étant à la charge de ce dernier.

En cas de manquement du preneur aux engagements ci-dessus, il garantit le bailleur de tout recours qu'il subirait de la part de l'occupant des locaux de l'étage.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A l'exception de ce qui incombe au preneur en vertu du présent bail, notamment pour l'entretien de la devanture, des fermetures, vitrines, glaces, vitres et rideaux, et sans déroger aux obligations mises à la charge du preneur dans le cas il ne satisfait pas à son obligation d'entretien et de réparation des locaux loués et de tout ce qui intéresse leur mise en conformité pour l'activité que le preneur y exercera et en vertu des dispositions arrêtées entre les parties à la clause "DESTINATION DES LIEUX" et aux autres dispositions du présent bail, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts, conformément à la loi, mais pour les seules grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil.

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

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de suspension ou de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau ou d'électricité.

Le bailleur ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtre, l'humidité permanente ou fortuite qui pourraient y avoir ou survenir.

Le preneur réitère qu'il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble ou les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, son personnel, sa clientèle ou les tiers et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou au cas d'événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer. Il en serait de même si par cas fortuit, force majeure ou tout autre cause, l'immeuble devait être démolé ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité pour le bailleur.

RF
EL

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant :

Un loyer annuel de DIX HUIT MILLE CENT CINQUANTE SIX EUROS (18.156,00) hors charges et hors taxes en sus, payable d'avance en 12 fractions mensuelles exigibles le premier jour du mois, la première montant de MILLE CINQ CENTS TREIZE EUROS (1.513,00).

Tout paiement devra être fait entre les mains du bailleur ou à son mandataire. si le bailleur le demande paiement se fera par virement bancaire, sans frais pour lui.

Les parties déclarent que le prix du loyer ci-dessus fixé, avec tous ses accessoires et tous les éléments qui le composent et le composeront, l'a été librement et qu'il a été déterminé par elles d'un commun accord après discussion en prenant en compte, tant la valeur locative des locaux que la répartition entre le bailleur et le preneur des obligations de la location, quand bien même elles dérogeraient dispositions prévues par les articles 1713 et suivants du Code civil, relatives au contrat de louage.

INDEXATION

Le loyer variera en plus ou en moins, proportionnellement à l'indice trimestriel du Coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause, tous les ans au 1er février, conformément au premier bail établi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du troisième trimestre 2011, dernier publié par l'INSEE, qui s'établit à 1624. Si cours des présentes ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ou de celui qui le remplacerait, au choix l'occupant.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur payera ce jour au bailleur la somme de DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (2.800,00)

lequel lui en donne quittance d'autant sous réserve d'encaissement du chèque servant au paiement"

Cette somme est remise au bailleur en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations dues par le preneur et des sommes qui pourraient être due par le preneur et dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

A la fin de la location, dans le délai de trois mois de la remise des clés des locaux ou après son déménagement et de la production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droit quelconques, la différence, en plus ou en moins, sera payée ou restituée au preneur, après établissement des comptes entre parties, notamment de ceux relatifs aux éventuelles réparations.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

A chaque rajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera indexé de la même manière que le loyer de façon à toujours correspondre, au moins, à deux mois de loyer indexé ou révisé, hors charges et hors taxes

Il sera définitivement conservé par le bailleur, à titre d'indemnité pénale, en cas de résiliation du bail, quel qu'en soit le motif, ou de départ du preneur des lieux loués, sans congé préalablement signifié par acte extrajudiciaire, ce qui est accepté par ce dernier.

En cas de cession du droit au bail, isolément ou à l'occasion de la vente de son fonds de commerce, le dépôt de garantie sera conservé par le bailleur, à charge pour le preneur d'en obtenir le remboursement de son cessionnaire.

LOIS – USAGES - TOLERANCE

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

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et des accessoires ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions ci-dessus, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après la signification d'un commandement de payer ou d'une sommation d'exécuter, délivrés par acte extrajudiciaire et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et restée sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre qu'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, constatant la résiliation de plein droit du bail et ordonnant l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre des locaux ainsi que celle de tous autres occupants de son chef.

En cas de résiliation de plein droit du bail en vertu de la présente clause résolutoire, le preneur devra de plein droit au bailleur à titre d'indemnité mensuelle forfaitaire d'occupation, une somme représentant le double du dernier loyer exigible majoré d'une somme égale à la dernière provision sur charges.

En outre, à titre d'indemnité pénale irréductible, le dépôt de garantie versé ce jour au bailleur lui demeurera définitivement acquis, sans préjudicier à son droit de réclamer de plus amples dommages et intérêts.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Toutes les obligations résultant du présent bail à la charge du preneur engagent solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité. En cas de pluralité de personnes, celles-ci se donnent réciproquement tous pouvoirs pour agir l'une au nom de l'autre et faire toutes opérations relatives au bail

En outre, les créances susceptibles de résulter des présentes sont stipulées indivisibles et pourront être réclamées à chacun des héritiers ou ayants droit de tout débiteur, conformément au paragraphe 5 de l'Article 122 1 du Code Civil, lesquels supporteront solidairement les frais de signification prescrits par l'article 877 du Code Civil.

DECLARATION DIVERSES

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude pouvant grever le bien loué autres que celles résultant du règlement de copropriété et de la zone d'activité et de tous documents à caractère contractuel ou administratif.

- Sur l'élimination des déchets:

Le preneur reconnaît avoir été informé qu'il devra supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux des précédents occupants des locaux loués, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

L'article L 541-1 il du Code de l'Environnement dispose que: « Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur déclare s'engager à faire son affaire personnelle de l'application de ces dispositions.

- Sur les installations classées / déchets et pollution

Il est rappelé le contenu :

* de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

* de l'article L 512-18 nouveau du code de l'Environnement:

« L'exploitant d'une installation classée relevant de la catégorie visée à l'article L. 5161 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée, et le cas échéant au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat de location des terrains sur lesquels est sise l'installation. Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat »

* de l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977, désormais codifié sous l'article L 512-17 du Code de l'Environnement, qui concerne aussi bien les installations autorisées que les installations déclarées, et qui prévoit ce qui suit :

RF EL

RF
JPU

« L'exploitant qui cesse son activité a l'obligation de remettre le site en état de sorte qu'il ne s'y manifeste plus aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1 de la loi du 19 juillet 1976, article L 511-1 du code de l'environnement, s'il s'avère que le terrain a supporté une installation classée »

* de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement qui dispose :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvés, ou dans des zones de sismicités définies par décret en Conseil d'Etat, sont informées par le vendeur ou le bailleur de l'existence de risques visés par ce plan ou ce décret, notamment avant tout protocole ou avant contrat »

Il est annexé au présent bail, un dossier relatif aux risques naturels et technologiques .

A cet égard, le bailleur déclare :

- qu'aucune installation soumise à déclaration n'a été exploitée sur les lieux objet des présentes ;
- que le terrain sur lequel se trouve les biens objet des présentes n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée, ou de la proximité d'une installation classée, qu'en outre, à sa connaissance, il n'y a eu aucune activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives, que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone soumise à un plan de prévention des risques technologiques ou naturels ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB ou PTC (polychlorobiphéyles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 sus-visé, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble;

- Sur la réglementation relative à l'amiante:

Le Preneur reconnaît être pleinement informé:

- des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante .

- que le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble donné à bail de manière à n'apporter aucune nuisance au cessionnaire, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le cessionnaire devra supporter sans indemnité.

Il a été procédé à la demande bailleur par
à un diagnostic qui s'est révélé négatif.

RV
J PV

RF
EL

Quel que soit l'acte pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A ce sujet le bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

En tout état de cause, le preneur déclare s'engager à faire son affaire personnelle du respect de toutes réglementations s'appliquant aux lieux loués et de faire, à sa charge, toutes réparations et aménagements qui seraient à réaliser pour les mettre en conformité, sans recours contre le bailleur, à quelque titre que ce soit.

Le Bailleur déclare quant à lui :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens. Il affirme qu'aucune instance ou mesure de protection dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure de son chef au répertoire civil.

- qu'il n'est pas et n'a jamais été concerné par aucune procédure de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire, judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- qu'il ne fait l'objet d'aucune des mesures relatives aux procédures collectives et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.

- qu'il est propriétaire du bien dans lequel s'exécute le bail objet des présentes.

- qu'il a contracté des assurances garantissant les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, etc... couvrant les biens immobiliers dont il est propriétaire et qu'il est à jour du règlement de ses cotisations.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font chacune élection de domicile :

- le bailleur : à son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- le preneur : dans les locaux loués.

ENREGISTREMENT

Celle des parties au présent bail qui entendrait faire procéder à son enregistrement auprès des services fiscaux en supportera les frais.

81
J.P.V.

R.F. E.L.

FRAIS

Les frais et honoraires afférents à l'établissement du présent bail sont à la charge du preneur qui s'oblige à leur paiement à première demande.

Fait à MONTPELLIER, en 5 exemplaires originaux

Le 1^{er} mai 2012

M. Jean-Pierre VEWTALON Mme Renée RIBEYROLIS ép, VENTALON

Bailleur



M. Ezzedine LABBACI

Co-preneur

Lu et approuvé

Lu et approuvé


M. RAMON FELIU

co-preneur

Lu et approuvé

Lu et approuvé
