

1013/Achf

BAIL COMMERCIAL

REÇU LE :
19 JAN. 2023
ETUDE OCMJ

Entre les soussignés,

SCI DU 6 RUE REGALE

Domiciliée 26 Allée Jules Milhau 34000 Montpellier.
Enregistrée au RCS de Montpellier sous le N° 381 002 518
Représentée par sa gérante Mme Aude CHARRON

Ci-après dénommée "**le Bailleur**", d'une part,

Et

SAS CITY RUN

Domiciliée 325 rue Hélène Boucher 34130 Mauguio
Enregistrée au RCS de Montpellier sous le N° 527 740 831
Représentée par son Président Mr Serge BITON

Ci-après dénommée "**le Preneur**", d'autre part,

Ceci étant exposé,

Il est convenu ce qui suit :

Le présent contrat est divisé en 2 parties.

Titre I : Conditions générales

Titre II : Conditions particulières

En cas de contradiction dans l'énoncé des présentes entre les deux parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

Ss

Ac

TITRE I : CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET

Le Bailleur par les présentes, conformément aux dispositions des Art. 145-1 à 145-60 du Code de Commerce et des textes subséquents, fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés en conditions particulières.

**Le Bailleur affirme être le propriétaire de l'immeuble, objet des présentes et garantit la conformité des lieux loués avec leur affectation et leur usage.
Il déclare que les locaux donnés à bail sont indivisibles contractuellement.**

Le Preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf ans commençant à courir à la date d'effet fixée aux conditions particulières des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce :

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce, c'est-à-dire par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance ;

- le Bailleur aura 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.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité déclarée par lui en conditions particulières.

L'article 1719 du Code Civil stipule que le Bailleur se doit de délivrer au Preneur, la chose louée. Toutefois, par la présente clause de transfert expresse entre les parties, dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la

durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et à celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter.

ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

4.1/ Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériels, de marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail et exercer son activité de façon continue.

4.2/ Au moment de l'entrée en jouissance et par la présente clause de transfert express du Bailleur au Preneur qui accepte, ce dernier:

- prendra à sa charge, le coût des transformations du local ainsi que les réparations nécessitées par l'exercice de son activité

- ne pourra exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, autres que les travaux convenus en conditions particulières.

- s'engage à exécuter au lieu et place du Bailleur, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués ; toutefois, resteront à la charge du Bailleur, les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées dans ledit article 606.

- devra entretenir en bon état toutes les installations (électricité, eau, sanitaires, climatisation.....) existant ou devant exister dans les lieux loués, lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de climatisation, chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence lui seront imputés.

- fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du bail, du maintien des locaux en conformité à la réglementation et aux normes d'hygiène, sécurité et droit du travail, applicables auxdits locaux en raison de l'activité qui y sera exercée.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie.

- se conformera à cet égard à toutes recommandations et injonctions émanant de l'administration, de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

- sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur mais qui seraient nécessitées, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur à la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

Enfin,

Le Preneur ne pourra en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts.

Le Preneur sera tenu d'effectuer avant sa sortie et s'il y a lieu, toutes réparations à sa charge, ce qui sera constaté par un état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des réparations lui incombant. Il sera tenu compte de l'état des lieux au moment de la prise d'effet du bail, du vieillissement et de l'usure due à un usage normal des lieux loués.

Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra les faire réaliser dans les meilleurs délais. A défaut, le Bailleur se substituera à lui et lui en réclamera le remboursement.

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant dûment habilité pénétrer dans les lieux chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, et les laisser visiter pour la location de quatorze heures à dix sept heures les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail.

4.3/ Il restera de façon continue, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 5 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS.

5.1/ Le Preneur ne devra faire dans les locaux loués aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucune construction sans le consentement express et préalable du Bailleur.

Les travaux devront être réalisés sous le contrôle d'un représentant du Bailleur et ou de son architecte. Tous les frais en découlant seront à la charge du Preneur, qui sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être engagée. Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries d'eau, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres. Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux dans l'immeuble. Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués pendant la durée du présent bail profiteront au Bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité à sa charge, le Bailleur se réservant le droit d'exiger que les

lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée dans les lieux.

Pour les travaux soumis à autorisation du Bailleur, ce dernier pourra exiger la remise en état des locaux aux frais du Preneur sous réserve d'en avoir exprimé son intention au moment où il donne son autorisation.

5.2/ Le Preneur devra subir par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration dans l'immeuble ou sur et sous la voie publique sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité et ce quelle que soit leur durée, même au-delà de 21 jours, sous réserve qu'elle n'empêche par le Preneur d'exercer son activité.

5.3/ Le Preneur s'engage à ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, plaque, panneau mobile ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur.

5.4/ Pour les travaux d'aménagement intérieur qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres, alors même que ces travaux ou aménagements auraient pu entre temps faire accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous contrôles, vérifications et travaux prescrits par des réglementations relatives à la sécurité des personnes, seront à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur pour les troubles de jouissance et dégradations susceptibles d'en résulter.

ARTICLE 6 - ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS

6.1/ Le Preneur devra faire assurer ses moyens de production, de travail liés à son exploitation, les risques locatifs et pertes de loyers, en valeur de "reconstruction à neuf", contre les risques d'incendie, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclone, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, sans que cette énonciation soit limitative, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

6.2/ Le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur simple demande de celui-ci et sur justification, sa quote-part de la prime résultant des polices souscrites en vertu des alinéas ci-dessus.

Le Preneur déclarera immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire une police d'assurance "RESPONSABILITE CIVILE" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut

encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers en général.

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et ce même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur renonce en contrepartie à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur.

Ces renonciations à recours entre le Preneur et le Bailleur n'interdisent pas leurs assureurs respectifs d'exercer entre eux les voies de recours.

6.3/ Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais des obligations légales et réglementaires relatives à la sécurité - incendie s'appliquant à l'immeuble.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance, et à toute réquisition du Bailleur pendant la durée du bail.

Dans la mesure où l'activité exercée par le Preneur nécessiterait le paiement par le Bailleur ou les autres locataires ou occupants d'une surprime d'assurance, le Preneur s'engage à en rembourser le montant.

A défaut de justification de l'ensemble de ces contrats dans le délai imparti, il sera fait application des dispositions de l'article 22 ci-après.

6.4/ Si à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, toute reconstruction étant impossible dans les deux ans du sinistre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, au profit de l'une ou l'autre des parties.

Toutefois, si les locaux étaient détruits ou rendus inutilisables en partie seulement, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, la résiliation ne saurait intervenir en cas de remise en état des locaux dans les deux ans du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toute diligence en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et de travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction du loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, désigné par le président du Tribunal de grande Instance statuant en matière de référé si aucun accord amiable préalable n'est trouvé entre les parties.

6.5/ Le Bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, le Preneur devant assurer par lui-même le gardiennage.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION

7.1/ Le Preneur occupera personnellement les lieux loués. Il s'interdira de sous-louer ou de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale, sauf autorisation écrite préalable du Bailleur.

7.2/ Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, à moins que ce ne soit à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession et une copie de l'acte de cession devra lui être remise sans frais, pour lui servir de titre, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

ARTICLE 8 - TELEPHONE EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE

8.1/ En ce qui concerne l'usage du téléphone et de l'électricité, le Preneur devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices.

8.2/ Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption ou la réduction dans le service des eaux, du chauffage, de la climatisation ou de l'électricité provenant d'une raison indépendante de la volonté du Bailleur.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 9 - LOYER

Le loyer défini aux conditions particulières est payable d'avance par trimestre les Premier janvier, avril, juillet, et octobre, le premier paiement devant être effectué le jour de l'entrée dans les lieux et sera calculé prorata temporis à compter de la prise d'effet du bail jusqu'à la fin du trimestre civil considéré.

ARTICLE 10 – CHARGES - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur remboursera au Bailleur sur facture sa quote-part de tous impôts et taxes de caractère foncier afférents aux locaux loués normalement à la charge du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire de la mise en place et du paiement de tous contrats d'abonnements, de fournitures, de frais de gardiennage, de maintenance technique, liés à l'entretien du bâtiment, ce que le Bailleur accepte expressément.

Sis

Ac

Le Preneur devra faire contrôler par un Bureau de Contrôle Technique, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports, réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires et en justifiera au Bailleur

Le Preneur remboursera l'intégralité des charges locatives et de copropriété correspondantes au lots loués y compris les tantièmes de parties communes ; Sans que cette liste soit limitative, il devra en particulier rembourser les charges de chauffage et climatisation collectifs, d'entretien des espaces verts, d'éclairage, de ménage des parties communes, de tous les fluides, gardiennage et surveillance s'ils sont collectifs, d'assurances de l'immeuble, des dépenses relatives aux contrôles obligatoires (électricité, ascenseurs, incendie), des redevances des contrats d'entretien, celles d'entretien et des travaux dans les parties communes, et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur remboursera au Bailleur la totalité de 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.

Ces différentes charges font l'objet d'une provision trimestrielle pour charges qui se rajoutera au prix du loyer.

10.2/ Enumération des charges et prestations

Les charges et prestations dont le Preneur doit le remboursement sont énumérées ci-après.

Cette énumération est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer toutes les prestations précisées ci-dessous.

1) Electricité

- Les dépenses d'électricité des parties privatives éventuellement et/ou parties communes de l'immeuble, ainsi que les dépenses de remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, d'entretien des minuteries et installations électriques.
- Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

2) Entretien, travaux

Tous frais d'entretien et de réparation de l'immeuble et de ses éléments d'équipement, et notamment :

- Les frais d'entretien, de nettoyage des tapis, de dépose et repose ainsi que les frais de garde et d'assurances ;
- Les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'Immeuble ;
- Les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations ;
- Les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours des installations ;
- Les frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes ;
- Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques ;

redevances liés au bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce

L'Art. R.145-36 du Code de Commerce prévoit que "l'état récapitulatif qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

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

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

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

ARTICLE 11 - REGIME FISCAL

Le Preneur acquittera en sus du loyer, de la provision pour charges, la taxe foncière, la contribution aux ordures ménagères et diverses taxes, et aux mêmes périodes que ceux-ci, le montant de la T.V.A. y afférent, au taux en vigueur.

ARTICLE 12 - INDEXATION

De plein droit, le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, proportionnellement aux variations de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) - de l'Indice trimestriel des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E. (***Rayer mention inutile***), selon la formule suivante:

$$LN = LO \frac{IN}{IO}$$

Dans laquelle :

- LN est le loyer révisé
- LO est le loyer de l'année N-1
- IO est l'indice de l'année N-1
- IN est l'indice de révision

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de suppression, au cours du bail, de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties.

512

Al

- Les frais d'enlèvement des tags s'il y a lieu ;
- Les frais de nettoyage des vitres ;
- Les frais d'entretien de la couverture ;
- Les frais d'entretien des châssis ;
- Les frais d'entretien des portes de parkings et barrières s'il y a lieu ;
- L'entretien, la maintenance, le remplacement, la réfection, la rénovation, ou encore les réparations de toute nature dès lors qu'ils ne relèvent pas des dispositions de l'Article 606 du Code Civil, des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement, tels que notamment, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, etc...
- Les dépenses exposées pour suivre et optimiser les émissions de gaz à effet de serre, ou les consommations énergétiques de l'Immeuble, et/ou pour améliorer ses performances environnementales et le mettre en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique ;
- Les frais de mise aux normes de l'Immeuble et de ses équipements à toute réglementation applicable à l'Immeuble, en vigueur ou à venir, dont notamment, sans que cette liste soit limitative, dès lors qu'ils ne relèvent pas des dispositions de l'Article 606 du Code Civil
- La télésurveillance des installations de l'Immeuble, s'il y a lieu.

3) Eau

- La consommation des parties communes et/ou privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ;
- Les frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs ;
- Les frais d'entretien de la robinetterie.

4) Personnel

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel ou du personnel intérimaire ou encore d'entreprises extérieures, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, l'entretien et la propreté des parties communes dont la récupération est prévue au présent contrat ;
- Les frais de gardiennage des parties communes s'il y a lieu ;
- Le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.

5) Chauffage-climatisation

- Les frais de chauffage et de climatisation, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations, le remplacement et la réfection ou la rénovation des équipements de chauffage et de climatisation de l'Immeuble ou privatives dès lors qu'ils ne relèvent pas des dispositions de l'Article 606 du Code Civil, ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations.

6) Charges particulières

Les primes d'assurances du propriétaire ;

L'ensemble des impôts, taxes et redevances remboursables par le Preneur au Bailleur à l'exception de celle incombant au Bailleur tel que défini par l'Article R145-35 du Code de Commerce..

L'inventaire ci-dessus des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et

PLS

AC

ARTICLE 13 - DEPÔT DE GARANTIE

Le Preneur remet au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, un dépôt de garantie, équivalent à trois mois de loyer H.T. qui suivra la variation du loyer en fonction de l'application de la clause d'indexation en fonction de l'indice INSEE (article 12 ci-dessus). Il sera restitué au Preneur en fin de location, 2 mois au plus tard après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue

ARTICLE 14 - CLAUSE PENALE

En cas de non paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et accessoires par le Preneur selon les stipulations du bail, le montant de chaque échéance impayée sera majoré forfaitairement de 5% à titre de dommages intérêts et ce sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit UN MOIS après mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 15 – CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Pour le cas où il serait fait mention d'un cautionnement dans le TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES, il est expressément stipulé que :

- les intervenants personnes physiques ou morales, qui après avoir pris connaissance de l'intégralité du bail dans ses deux titres et qui se sont portés caution indivises et solidaires avec renonciation au bénéfice de division et de discussion au profit du Preneur à l'égard du Bailleur, seront engagés pour la durée du cautionnement à hauteur de l'intégralité des loyers, charges et obligations des présentes.

Ces intervenants précisent qu'ils entendent se porter cautions indivises et solidaires du Preneur aussi longtemps que celui-ci n'aura pas régulièrement rendu les locaux libres de toute occupation, en bon état de réparations locatives et restituer les clés au Bailleur et qu'il sera redevable de sommes quelconques envers ce dernier.

Ils entendent renoncer expressément à l'article 1740 du Code Civil et donner leur caution dans les termes ci-dessus. Il est précisé que la présente intervention constitue une condition essentielle du présent bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été consenti. En cas de diminution de cette garantie, la résiliation judiciaire du bail pourra être demandée par le Bailleur.

Scs

Al

CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DIVERSES

ARTICLE 16 – DECLARATION DU BAILLEUR

16/1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

En application des articles L 125 – 5 et R 125 – 26 du Code de l'Environnement impose que les locataires de biens immobiliers soient informés sur les risques naturels et technologiques majeurs qui menacent éventuellement le bien vendu ou loué.

En ce qui concerne les risques qui touchent le bien, le Bailleur devra fournir un état des risques définis à partir des informations contenues dans le Dossier Communal d'Information (DCI) qui se trouve dans chaque mairie concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR). Cet état des risques devra être signé des deux parties. Il est joint au présent contrat de location.

En ce qui concerne les sinistres, le Bailleur signale à son locataire en annexe des présentes, les sinistres qui ont touché ou pas le bien loué du fait d'une des catastrophes naturelles ou technologiques.

16/2 AMIANTE

Le diagnostic amiante concerne les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

Les locaux objets des présentes:

Ont fait l'objet d'une recherche d'amiante qui a donné lieu à un rapport annexé aux présentes établi le _____ par _____

N'ont pas fait l'objet d'une recherche d'amiante;

16/3 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Dans le cadre des mesures de la Loi Grenelle 2 adoptée le 12 juillet 2010, le législateur a introduit une modification au travers de l'article L134-3-1, de la réglementation relative au diagnostic de performance énergétique (DPE) applicable aux locations.

"En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le DPE prévu par l'article L134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière".

Le Diagnostic de Performance Energétique est donc obligatoire. Sa durée de vie est fixée à 10 ans.

ARTICLE 17 – ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par un tiers mandaté par eux (soit par un huissier ou par un professionnel de l'expertise immobilière), et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties (Article L. 145-40-1). Le coût sera supporté par moitié par le Bailleur et le Preneur.

5/13

AC

Si ce caractère contradictoire et amiable n'est pas respecté, un huissier sera saisi par la partie la plus diligente, à frais partagés entre bailleur et preneur

« Le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil ».

ARTICLE 18 - REMISE DES CLEFS

Le Preneur devra remettre toutes les clefs des lieux loués le jour du déménagement, même s'il avait lieu avant l'époque fixée par le congé.

ARTICLE 19 - RESPONSABILITE DU PRENEUR ET DE SES PREPOSES

Le Preneur devra veiller, à peine d'engager sa responsabilité à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, par lui-même du fait de son activité, par son personnel ou par ses fournisseurs.

ARTICLE 20 - CONTRIBUTION DU PRENEUR

Le Preneur devra acquitter ponctuellement aux administrations concernées, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant, (et notamment la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). Il en justifiera à toute réquisition du Bailleur, notamment avant tout déménagement.

ARTICLE 21 - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Lorsque le Bailleur envisagera de vendre les locaux loués, le locataire bénéficiera d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du bailleur ou un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'une seule quittance (loyer, accessoires) à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions ou obligations du présent bail, et un mois après un simple commandement resté infructueux, ledit bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Srs

AC

Tous frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, seront à la charge du Preneur et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion, Le dépôt de garantie sera mis en jeu, et les loyers payés d'avance s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En outre, dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à 1,5 fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

ARTICLE 23 - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur à son Siège Social,
- Le Preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 25 - FRAIS - ENREGISTREMENT - HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige, hors les honoraires d'agence qui seront pour une partie pris en charge par le Bailleur, comme indiqué au paragraphe XI des conditions particulières. Les parties se dispensent des formalités d'enregistrement.

53

AC

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières prévalent sur les conditions générales du bail.

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail et de ses suites qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

I - DESIGNATION

- **Adresse** : Zone Fréjorgues Est, 57 rue de la Jasse 34130 MAUGUIO
- **Locaux loués** : 1ere ligne sur axe très passant Local commercial d'environ 300 m² Accès livraison arrière.
- **Parkings** : Emplacements de parking foisonnés avec les autres enseignes du site.

II - DESTINATION

Les locaux sont loués à usage de : Vente, location, réparation de motocycles, de scooters et de pièces détachées.

(Facultatif en fonction de l'activité) Le Preneur a exprimé sa volonté d'installer son activité dans les lieux, objet du bail, tout en sachant très bien que ce local n'était pas équipé pour recevoir du public et y exercer son activité. D'un commun accord entre les parties, le Preneur se substitue au Bailleur pour demander lui-même les autorisations administratives nécessaires à son activité et tout particulièrement celles liées aux établissements recevant du public afin de rendre conforme l'immeuble à sa nouvelle destination.

III - DATES DE REFERENCE

Date de prise d'effet du bail : 10 mai 2016.

Date de fin de bail : 9 mai 2025.

Date de paiement du premier loyer : la date d'effet du bail, prorata temporis à compter de la prise d'effet du bail jusqu'à la fin du trimestre civil considéré.

Tenant compte des importants travaux d'aménagement et de remise aux normes nécessaires à l'activité du Preneur, le Bailleur accorde une franchise de loyers de 6 mois, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur la liste des travaux prévus. Le paiement du premier loyer est reporté au 10 novembre 2016.

IV – LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel hors charges de **31 200 € H.T.** (trente et un mille deux cent euros hors taxe) payable d'avance par trimestre civil de **7 800 € H.T.** (sept mille huit cent euros hors taxe) au plus tard le 5 du premier mois de chaque trimestre civil par virement automatique.

V - PROVISIONS POUR CHARGES, CONTRIBUTION AUX ORDURES MENAGERES ET TAXE FONCIERE

Montant de la provision annuelle : **2 400€ HT** (deux mille quatre cent euros hors taxe) auquel il convient de rajouter le montant de la TVA

Les charges, contribution aux ordures ménagères et taxe foncière sont dues à partir de la date d'effet du bail, prorata temporis.

Elles font l'objet d'une provision trimestrielle de **600 € HT** qui se rajoutera au prix du loyer.

VI - REGIME FISCAL :

Les loyers, la provision pour charges, taxe foncière et contribution pour ordures ménagères sont soumis à T.V.A. dont le taux est de 20% au jour de la signature des présentes.

VII- DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse un dépôt de garantie représentant un terme de loyer soit un trimestre soit **7800 €**.

VIII - INDICE DE BASE

- Dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail.
- Indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) du 4ème trimestre 2015 dont la valeur est de 108.41

IX - INDICE DE REVISION

- Dernier indice publié au jour de la révision.

X - HONORAIRES DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que cette location a été faite avec le concours de l'agence **THELENE Entreprises SAS**, agence indépendante, au capital de 18 000 €, immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° B 401 161 112, n° de gestion 95 B 592, elle-même représentée par son Président M. Richard THELENE, dont le siège social est situé, Les Portes d'Antigone – Bât A – 43 place Vauban – 34000 MONTPELLIER, titulaire de la Carte professionnelle Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n° 2006/34/853 délivrée par la Préfecture de l'Hérault, dont la garantie, pour un montant de 120 000 €, est assurée par GALIAN – 89 rue La Boétie – 75008 PARIS, et dont la Responsabilité Civile Professionnelle est assurée par COVEA RISKS – 19 – 21 allées de l'Europe – 92616 CLICHY Cedex, n° de police 120 137 405,

De ce fait, le jour de la signature des présentes,

- Le Preneur versera 15 % du loyer annuel HT soit la somme de : **4 680 € H.T.**, soit **5 616 € T.T.C.**
- Le Bailleur versera 15 % du loyer annuel HT soit la somme de : **4 680 € H.T.**, soit **5 616 € T.T.C.**

Fait en trois exemplaires,

A Montpellier le 20 avril 2016

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

CITY RUN
325 Rue Hélène Boucher
Espace Commercial Frejorgues Ouest
34130 MAUGUIO
Tél: 09 51 10 99 31 - Fax 04 67 83 93 28
SIRET 527 740 831 00027 - APE 4511 Z

