1001/Achf

REÇU LE :
12 DEC. 2022
ETUDE OCMJ

BAIL COMMERCIAL

Entre :

L'association JEANNE D'ARC de FABREGUES, dont le siège social est 266 chemin des Létagnes 34690 FABREGUES, n°01088 – représentée par sa représentante légale en exercice Madame ISSENJOU elle-même domiciliée 266 Chemin des Létagnes 34690 FABREGUES.

Ci-après dénommée le Bailleur

D'UNE PART,

ET :

La SARL ILOSAURE, société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 5000 €, RCS MONTPELLIER 820 686 293, dont le siège est 10 rue de la Cave Coopérative 34660 COURNONSEC, elle-même représentée par son Gérant, Monsieur DUC Stéphane, Pierre, Vincent, né le 03 novembre 1969 à CHALON-SUR-SAONE, de nationalité française, domicilié personnellement 869 rue des Maseliers, Mas de Bonnel 34660 COURNONSEC

Ci-après dénommée le Preneur

D'AUTRE PART,

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

1. " Les locaux " désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.

2. " L'Immeuble " désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

3. " Le Bailleur " et " le Preneur " ou " le Locataire " désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

4. Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme "la Partie" ou ensemble par le terme " les Parties ".

5. -"Le Bail" désignera les présentes dans leur globalité.

RFS SD

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

L'Association JEANNE D'ARC de FABREGUES, est propriétaire de divers locaux à usage de commerce, situés 2 rue des Cigales 34690 FABREGUES.

Ces locaux sont mis à disposition du locataire bénéficiant des dispositions de l'article L 145 et suivants du Code de Commerce, aux fins de retirer des loyers qui seront utilisés pour aider les enfants scolarisés à l'école Saint Jacques, rue Barthou à 34690 FABREGUES .

Le but de l'Association n'est pas lucratif.

C'est en l'état que possédant des locaux libres, celle-ci a décidé de les louer à la société ILOSAURE.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

L'Association JEANNE d'ARC loue à la société ILOSAURE, divers locaux à usage de commerce situé 2 rue des Cigales 34690 FABREGUES. Date de construction 1927, section AK N°234

Il s'agit d'un ensemble des trois locaux ; le local porte le numéro 2. Il n'y a pas de règlement de copropriété à la date de la signature des présentes.

Un règlement d'immeuble pourra être établi, dans ce cas il organisera la vie courante des occupants de l'immeuble, notamment en cas de vente d'un des trois lots.

Par les présentes le Bailleur donne à Bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux aux conditions suivantes :

Désignation :

Les locaux sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble 2 rue des Cigales à FABREGUES.

Les locaux loués ouvrent sur la rue par une vitrine ainsi qu'une porte d'entrée en verre ; la vitrine a une largeur de 5 m ; la porte d'entrée mesure 1.70 m, il n'y a pas de cave ni de partie louée à l'extérieur du bâtiment.

Les locaux sont ainsi décrits :

- ✓ Un vaste local d'une surface de 217,58 m², selon la méthode de mesurage loi carrez

- ✓ Il comporte un rez-de-chaussée, (espace de vente, deux chambres froides, stockage bureau, laboratoire ..)

- ✓ Et une mezzanine (débarras, 2 bureaux, 2 vestiaires,2 WC, ...)

Le local mesure une superficie d'environ 217,58 m²

La superficie exacte sera déterminée à l'occasion de l'établissement des diagnostics annexés au présent Bail. De même que la description précise des lieux se fera à l'occasion de l'état des lieux qui sera établi entre les Parties après la signature des présentes ; Le local ouvre sur la rue ; le Preneur déclarant bien connaître les locaux pour les avoir visités en vue du présent Bail. Le Preneur pourra utiliser le local, selon les conditions prévues dans la clause spéciale.

Durée :

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières consécutives à compter du premier Aout deux mille vingt pour se terminer neuf années après **le trente et un Juillet deux mille vingt-neuf,**

Prise d'effet effective :1er Août 2020.

Etant précisé que d'un commun accord, les parties ont convenu, que la convention liant les parties ayant une durée de neuf années serait dénoncée dans les conditions et forme de la loi tous les trois ans avec néanmoins possibilité au terme de la première année d'occupation des lieux de permettre à Monsieur DUC, gérant de la société ILOSAURE de quitter les lieux, de résilier le bail avant le terme de la première année.

Pour se faire, il adressera **deux mois avant la date de son départ,** un courrier recommandé à la bailleresse afin de l'informer de son intention d'user de la présente clause et de quitter les lieux au 31 juillet 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; 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, afin de reconstruire l'Immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Destination :

Les lieux loués devront servir exclusivement au commerce de fruits, légumes, épicerie, rôtisseries, dépôt de pain, vins, alcool, viennoiseries, fromages, viande, charcuterie, surgelés, confiseries, buffet froid, distributeur de produits extérieurs et à proximité du local loué, sans gêner les exploitants des locaux du même ensemble, et activités connexes ou complémentaires, à l'exclusion de tout autre, et ne pourra

RSS SD

S'adjoindre aucun commerce ou activité, même accessoire sans l'accord express écrit et préalable du Bailleur, en aucun cas, les locaux donnés à Bail ne pourront être utilisés pour une autre activité que celles-ci visées ci-dessus. Il est ici précisé que le local loué ne comporte aucun conduit destiné à évacuer les odeurs ou les fumées. Ainsi, compte tenu de la configuration des lieux et de l'absence de conduits quelconques, Cette clause est portée à la connaissance du Locataire qui déclare accepter le présent Bail en l'état de cette contrainte. Il est précisé que les locaux objet du présent bail ne sont pas équipées de conduits pour évacuer les fumées et les vapeurs, le Locataire le reconnait expressément

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce. Le Bailleur reconnait et accepte que la préparation chaude du Preneur pourra générer une légère vapeur, mais sans aucune odeur, mais que cela ne nécessite aucun aménagement spécifique ou supplémentaire que le local ne permet pas

Charges et conditions :

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

Etat des lieux :

Le Preneur, avant la signature du contrat, a visité les locaux Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, c'est-à-dire avant le 1er aout 2020

Il ne pourra en aucun cas demander au Bailleur de procéder à des réparations, remises en état, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, (humidité pour la cave), infiltrations ... etc., et toutes autres causes quelconques intéressant l'état de l'Immeuble, le Preneur se déclarant prêt à supporter tous les inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en l'état que nécessiterait l'état des lieux, à l'exception de celles touchant à la structure du bâtiment même celles nécessitées par l'usure, le local est donc reçu en parfait état. Le Preneur doit effectuer les travaux pour adapter le local loué à la clause destination des lieux. Avant la signature des présentes un état des lieux sera, soit dressé soit entre les Parties soit avec le concours d'un huissier. Compte tenu, que le Preneur va effectuer des travaux d'agencement des locaux un état des lieux définitif sera établi entre les Parties avant l'ouverture du commerce au public.

Entretien – Réparations :

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, **uniquement**.

Les réparations, autres que celles énumérées à l'article 606 du Code civil, seront entreprises avec le consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera cependant la charge financière sous forme de complément de loyer. Si au cours du Bail de telles réparations devenaient nécessaires au cours du Bail le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur. La mise en conformité des locaux est à la charge du Preneur ; à la date de la signature du présent Bail, le Preneur reconnaît expressément qu'il n'est pas utile d'effectuer de gros travaux.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire de Montpellier, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jours ; tous les travaux réparations améliorations sollicités ou imposés pour permettre le fonctionnement du commerce du Preneur par l'autorité administrative seront à la charge du Preneur.

Il est ici précisé, que le preneur en est informé, que l'entretien et la réparation du chauffe-eau, l'entretien de la climatisation et de la chambre froide lui incomberont Le bailleur ne pourra pas être tenu pour responsable du mauvais fonctionnement de ces appareils. Le preneur accepte ces équipements en l'état, sans aucune garantie de leur bon fonctionnement.

Améliorations :

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur ou/et celle de l'architecte de la copropriété s'il en existe un, à l'exception des travaux autorisés à la date de la signature des présentes. (Et indiqués à l'annexe 9)

Il est convenu entre les Parties que les travaux autorisés dans les locaux listés et annexés du présent Bail ne sont pas assujettis aux dispositions de l'alinéa précédent

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L 145-40-2 du code de commerce sont communiquées au Locataire dans le délai de deux mois à compter de

chaque échéance triennale. A la demande du Locataire, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux."

Dans ces conditions, et dans les deux mois suivant l'échéance, le Bailleur devra faire parvenir à son Preneur deux documents :

" L'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, et le budget prévisionnel y afférent ;

" L'état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, ainsi que le coût desdits travaux.

Le Preneur souffrira, quelle que gêne qu'elles lui causent, tous travaux de réparation, petites ou grosses, qui pourraient devenir utiles dans l'Immeuble ou dans les Immeubles voisins, et aussi tous travaux d'amélioration, de surélévation ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter, par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées dans l'article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à l'exécution des travaux restent à la charge du propriétaire. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité avec la règlementation, les lots de l'Immeuble dans lesquels ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées dans le paragraphe précédent demeurent à la charge du propriétaire. Les Parties reconnaissent que les locaux ne sont pas vétustes. Enfin, les travaux d'embellissement pouvant être mis à la charge du Locataire si leur montant excède le coût du remplacement à l'identique, seront à la charge du propriétaire.

Une liste des travaux prévus par le Bailleur ainsi que la facture des travaux envisagés par le Preneur et acceptés par le Bailleur, dans les Locaux sont annexées au présent Bail.

Constructions :

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur et éventuellement pour respecter le règlement de copropriété

obtenir l'accord préalable du syndicat, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent Bail actuel, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Le Preneur fera exécuter, à ses frais et aux lieux et place du Bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'Immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, au prorata de son loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le Bailleur, à la requête des services publics.

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

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le Bailleur et aux frais du Preneur et sous sa responsabilité exclusive, le tout sous réserve des autorisations administratives et dans l'hypothèse de la création du syndicat des copropriétaires, avant le début des travaux. Le local est équipé d'un compteur individuel d'eau; la remise n'est pas alimentée en eau et ne comporte aucun sanitaire.

Le Locataire s'engage à faire, à la première demande du propriétaire, et exclusivement à ses frais et sous sa responsabilité, d'accord avec la Compagnie des eaux et le propriétaire, tous les travaux nécessaires pour brancher toutes les canalisations d'eau froide des lieux loués, uniquement et directement sur la conduite publique et, de ce fait, de payer la consommation d'eau à ladite compagnie ainsi que des divers frais afférents à l'installation et de se conformer à toutes les Conditions imposées par cette compagnie.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de Bail, sans indemnité.

Occupation – Jouissance :

Le Preneur devra jouir des biens loués raisonnablement suivant les termes de la clause destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, ou aux occupants de l'Immeuble par son activité notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Les cuissons ne sont pas autorisées, en raison de l'absence des évacuations des fumées.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent Bail.

Cession - Sous-location :

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement le local, conséquence du caractère intuitu personae du contrat à son égard,

Ainsi :

- 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 présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un Acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du Cessionnaire. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé. Il sera remis au Bailleur sans frais une expédition ou le Cédant restera garant et répondant solidaire du Cessionnaire tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du Bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs successifs pendant toute la durée courant à compter de la cession du fonds de commerce

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le Preneur, en accord avec le Bailleur, celui-ci pourra conférer au Locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Dans ce cas, Le Preneur devra notifier au Bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du Contrat. Le Locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

Contributions et charges diverses :

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, de la contribution économique territoriale, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les Locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les Locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Assurances :

Le Preneur assurera à ses frais, les risques propres à son exploitation, il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- Une police d'assurance responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité qui peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers,

- Une police d'assurance incendie, explosions, vol, dégâts des eaux, garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace, dégradations des ouvrants, grilles et autres en cas de vol, effraction et tous risques locatifs, tels que vols, y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ces biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général,

- Ces polices devront comporter une clause de renonciation au recours contre le Bailleur et ses assureurs,

- Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, le contrat d'assurance du sous-Locataire et des cessionnaires devra comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs, le Locataire ou les cédants, et les polices ci-dessus visées, une clause de renonciation à recours contre les sous Locataires ou les cessionnaires,

- Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, en raison de son état, de ses activités et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins, dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer.

Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toutes autres causes de risque aggravant, incendie, explosions, dégâts des eaux, pouvant résultant de la création ou de toutes modifications de son activité, chacun de ceux-ci, ne pouvant être tenu pour aviser de l'existence des risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement, une fois par an, il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toutes réquisitions du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

SD

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur, tous sinistres quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- En cas de vol, cambriolage ou tous autres délictueux actes délictueux ou criminels dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,

- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,

- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait des tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devra agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur, les charges afférentes aux polices garantissant les biens immobiliers loués, en cas de surprime causée par le commerce du Preneur

En cas de changement de la compagnie d'assurance, une attestation de la souscription de la nouvelle assurance sera communiquée sans délai au Bailleur. En cas de changement d'assureur, entre chaque date anniversaire, le Preneur devra communiquer une nouvelle attestation d'assurance.

Interdictions diverses :

Il est interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les Parties d'Immeuble non comprises dans la présente location et notamment les Parties communes de l'Immeuble, sauf dans les conditions prévues par la clause spéciale qui déroge à cette clause.

- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les Parties communes, y compris les stores, plaques (à l'exception de la vitrine) et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'Immeuble. Si la vitrine est pour les besoins du commerce supprimée, à la fin du Bail ou des commerces exploités, il en sera replacé une nouvelle aux frais du Preneur

Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;

- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

- De déménager, avant d'avoir donné congé par écrit dans les délais prescrits et d'avoir justifié de l'acquit intégral de ses contributions,

- de pouvoir exercer aucune action contre le Bailleur, (sauf celle pouvant résulter du fait personnel de celui-ci) et faire le cas échéant, son affaire personnelle de tous recours directs contre les auteurs des troubles, à ses frais.

- de ne faire aucune réclamation au Bailleur, en cas de vol ou de tentative de vol avec effraction dans les lieux loués, le Bailleur ne prenant aucun engagement en ce qui concerne la surveillance de l'Immeuble.

Utilisation des lieux loués

Le Preneur s'abstiendra de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'Immeuble, à la tranquillité des autres occupants au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les Parties communes de l'Immeuble, n'avoir aucun animal bruyant ou malpropre, ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le Bailleur, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'Immeuble, ou au règlement de copropriété.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de la maison ne soit pas troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients ; en particulier il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage. Il se soumettra aux règlements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment n'avoir aucun animal et ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux. Il ne devra mettre ou déposer quoi que soit en dehors des lieux loués, même pour un court délai.

Il devra faire son affaire, s'il y en a, des ordures ménagères qu'en aucun cas il ne laissera devant la porte d'entrée de l'Immeuble,

Gardiennage :

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire peut, à ses frais, installer une alarme

Interruption dans les services collectifs :

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'Immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

Le Bailleur se réserve le droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera indispensable, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'Immeuble, sans que le Locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité.

SD

Restitution des locaux :

A l'occasion de l'expiration du Bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Tolérances :

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent Bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Loyers :

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TREIZE MILLE DEUX CENT EUROS annuel**, (13 200 €) soit MILLE CENT EUROS par mois (1.100 €), payable par virement entre le premier et le cinq du mois ; **Le loyer n'est pas assujetti à la TVA.**

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Il est de convention expresse entre les Parties, que le prix de MILLE CENT EUROS de loyer constitue un loyer plancher, en dessous duquel même après les révisions, notamment en cas de baisse de l'indice, le loyer sera dû.

En sus du loyer le Locataire remboursera au propriétaire toutes les prestations, charges et taxes (y compris les ordures ménagères sans exception) ainsi que la totalité des taxes locatives, dues par les Locataires selon l'article charges du Bail.

Au jour de la signature des présentes, les sommes remboursées au Bailleur seront , taxes locatives, charges et taxe ordures ménagères, charges de copropriété, il en sera acquitté une quotepart mensuelle de 50 €, **le solde étant réglé sur présentation des justificatifs en possession du Bailleur.**

Le mode de répartition des charges est le suivant :

- Pour les consommables selon les quantités consommées
- Pour les autres charges selon la surface louée.

Pas-de-porte ayant le caractère d'une indemnité

Pas de pas-de-porte versé par le preneur.

Indexation du loyer :

Les Parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base des loyers commerciaux (ilc) pour le 4 éme trimestre de l'année 2019, tel qu'il a été établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE),

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du Bail en appliquant les variations de l'indice de référence publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du 4eme trimestre 2019, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du 4eme trimestre de chaque année suivante, c'est-à-dire pour le première fois le 1er aout 2021 pour la première révision**, indice de référence 116.16 du 23 mars 2020.**

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible la destination des lieux.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du Bail sans indemnité, dans le respect, toutefois, des dispositions de la république applicable à la matière de baux commerciaux

Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur une somme de 3.300 euros (trois mille trois cents euros) correspondant à trois mois de loyer. Cette somme sera remise à la date à laquelle le contrat prendra effet en même temps que le premier loyer d'aout 2020, dépôt de garantie, provision sur charges, règlement des honoraires de l'agence, selon les termes du mandat annexé au présent Bail

Le Bailleur déclare que le bien, objet du Bail, n'a fait l'objet d'aucun sinistre depuis dix ans. Si l'immeuble est placé sous le régime de la copropriété, le Locataire remboursera les charges afférentes à ses lots un et deux selon les calculs des millièmes qui lui seront soumis. Un extrait du règlement des de compléter concernant ses lots lui sera remis.

Il est ici précisé que le calcul des charges se fait au prorata de la surface occupée. Il s'agit de la clé de répartition adoptée pour l'immeuble qui comporte plusieurs lots.

Il est ici précisé que l'activité envisagée par la preneuse ou le Preneur est compatible avec l'Immeuble. Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par les effets de la guerre, guerre civile, émeutes, ou en cas de force majeure ou en cas de revers de fortune indépendant de la faute du Bailleur, le présent Bail sera annulé de plein droit sans indemnité.

Plan de prévention des risques naturels :

L'Immeuble loué étant situé dans une région couverte par la prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels et prévisibles ou dans une zone de sismicité, le Bailleur remet au Locataire, qui le reconnait, un état des risques naturels et technologiques établi conformément aux articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'Environnent.

Sinistre :

Le Bailleur précise que l'Immeuble loué n'a pas, à sa connaissance, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurance au titre de catastrophe naturelle ou technologique par application aux dispositions L 125-2 ou L 128-2 du Codes des Assurances.

Protection de l'environnement :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouve les locaux, objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou règlementés.

De son côté, le Preneur déclare informer le Bailleur de tous projets qui bien que conformes à la destination convenue entre les Parties pourraient avoir une incidence sur la législation ou la règlementation applicable en matière d'environnement. Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul garant de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur ayant obligation de remettre au Bailleur en fin de Bail, les locaux loués exempts de substance dangereuse pour l'environnement supportera en tant que de besoin, toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Lutte contre les termites :

Les Parties sont informées par le présent Bail de l'obligation qu'il leur est fait de déclarer à la Mairie la présente des termites dans l'Immeuble.

Le rédacteur des présentes informe en outre que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'Immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Diagnostics performance DPE :

Le Bailleur est prêt à fournir un DPE, à défaut, le Preneur dispense le Bailleur de fournir un diagnostic prévu par le Code de la Construction et d'Habitation, il reconnait être parfaitement informé de tous éléments relatifs à la performance énergétique des locaux.

Droit au renouvellement :

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du Bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent Bail. Six mois avant l'expiration du Bail, le Bailleur adressera au Preneur par voie extra-judiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le même délai, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du Bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie extra-judiciaire.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes ci-dessus, le Bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée, aux clauses et conditions du Bail expiré.

Clause de non-concurrence :

Le Bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'Immeuble ou les Immeubles adjacents, c'est-à-dire dans les 50 m, l'un des commerces que le Preneur a déclaré exercer.

Clause de résiliation :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause résolutoire, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance et exécutoire nonobstant appel.

Clauses diverses :

1 - déclaration du Bailleur :

À la connaissance propriétaire il n'est pas prévu de travaux sur l'Immeuble pouvant générer une entrave à l'exploitation du commerce. **Il sera rappelé que l'Immeuble est à usage commercial,** D'autres Locataires occupent des locaux.

Le Bailleur entend rappeler que chacun des Locataires a droit à sa tranquillité dans l'Immeuble, objet du Bail.

Le Bailleur déclare que pour la période allant des trois années antérieures à la signature du Bail, il a été effectué sur l'Immeuble, les travaux suivants :
Le montant des travaux a représenté la somme de : 0.00 €

Pour la période allant de la signature du Bail aux trois années postérieures, il est prévu des travaux suivants sur l'Immeuble, sauf mise en copropriété et vote par une assemblée générale d'autres travaux.

Le montant total des travaux représenterait la somme de : 0.00 € ;

Le Bailleur déclare que l'Immeuble, objet du Bail, n'a pas fait l'objet d'un arrêté de catastrophes naturelles ou d'arrêté rendant impossible l'exploitation du commerce au rez-de-chaussée.

En application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur des risques naturels et technologiques majeurs en cours, sur la commune dans laquelle le bien immobilier concerné est situé dès lors que ladite commune entre dans le champ d'application de ce texte

Au cas d'espèce selon les termes d'un arrêté préfectoral pris par Monsieur le préfet de l'Hérault en date du 9 janvier 2012 la commune de Montpellier entre dans le champ d'application de ce texte

En conséquence sont annexés à la présente :

La copie de l'arrêté du 9 janvier 2012

L'état des risques naturels et technologiques, Le plan de localisation

2- Pacte de préférence

En cas de vente des murs, objet du présent Bail, le Bailleur informera le Preneur du compromis qui sera signé et le montant du prix permettant ainsi au Preneur dans le mois de la réception de l'information par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception d'user d'un droit de préférence et d'acquérir au prix de la notification des conditions de vente, le bien, objet des présentes. Le défaut de réponse à la notification dans les 31 jours qui suivront la signification ou la notification vaudra refus sauf meilleur accord des Parties.

Accessibilité aux handicapés :

Le Bailleur déclare, le Locataire le reconnaît, que les locaux, objet du Bail, dans lequel sera exploité le fonds de commerce, est accessible aux personnes handicapées (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes avec poussettes ...).

En cas de modification sollicitée par l'autorité administrative, le Preneur en fera son affaire.

Frais :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige.

Les locaux dans lesquels sera exploité le fonds de commerce, ainsi que l'entier Immeuble, appartiennent au Bailleur.

A toutes fins utiles, il est rappelé que l'Immeuble peut faire l'objet à moyen terme d'un règlement de copropriété, lequel sera adressé à l'exploitant du fonds de commerce présent à la date à laquelle l'établissement du règlement de copropriété sera établi.

A ce moment-là, il sera alloué aux lots faisant l'objet des présentes, des millièmes qui détermineront la quotepart des charges éventuellement dues par l'exploitant de l'époque.

De même, à ce jour, il n'y a pas de règlement d'Immeuble, en cas d'établissement, un exemplaire lui sera au rédacteur de l'acte afin qu'il compte des clauses contenues dans le présent Bail pour établir son texte

Clauses particulières

Si au terme de la première année d'occupation, le preneur quitte les lieux, il ne sera dû par la bailleresse aucune indemnité au titre des travaux réalisés ou remboursement de sommes sur les travaux réalisés.

- A la date à laquelle le bail est signé, l'immeuble n'est pas en copropriété.
- En cas de création d'un règlement de copropriété, le locataire sera destinataire de la partie du règlement de copropriété concernant son local.
- Il n'y a pas eu de sinistre sur le bâtiment dans les dix ans qui ont précédé la signature du bail.
- Des travaux ne sont pas prévus sur l'immeuble dans les trois ans à venir, ni dans les trois ans qui ont précédé la signature du bail.
- Les locaux sont pris en l'état, le locataire fera son affaire de la mise en conformité des lieux.

- Le locataire sera autorisé à mettre en place une enseigne sur la devanture de l'immeuble, étant précisé que celle-ci sera positionnée après l'accord de la ville de FABREGUES.

Les Parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent en tête des présentes ainsi que le corps du Bail, le bailleur déclare en outre que les locaux ne font pas l'objet d'une mesure de la procédure susceptible de restreindre leurs capacités ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens

Les Parties déclarent encore ne sont pas en état de cessation de paiement ou qu'elles ne font pas l'objet ou non pas fait l'objet d'une procédure collective, faillite personnelle sauvegarde d'entreprise, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou autres etc....

Documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme révèlent, selon le bailleur, aucune procédure d'expropriation ou encore que les Locaux ne sont pas compris dans un secteur de rénovation, ou frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ou encore d'une quelconque servitude ou prescription administrative de nature à compromettre l'exploitation projetée ou à déprécier la valeur du Droit au Bail.

Autorisations administratives

Le locataire fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives définitives (purgée de tout recours et retrait administratif) nécessaires à l'exploitation de son activité et la réalisation des travaux d'agencement et d'aménagement intérieurs et extérieurs envisagés dans les Locaux, dont, notamment, sans que cette énumération soit exhaustive, l'obtention de :

L'autorisation de pose d'une enseigne aux normes (couleur, forme, *etc.*) du concept exploité par le Bénéficiaire et plus généralement l'obtention des autorisations nécessaires à un aménagement des Locaux, de la façade et de la vitrine des Locaux conforme au

Une décision de non-opposition à la déclaration de travaux qui sera déposée par le Bénéficiaire, ou le cas échéant, en cas d'exigence de la mairie, un permis de construire ; (purgée de tout recours ou retrait administratif)

Et plus généralement toutes autorisations (purgée de tout recours ou retrait administratif) permettant l'exploitation des Locaux conformément aux exigences légales, réglementaires et administratives.

Le Bénéficiaire s'engage de son côté à déposer les demandes d'autorisation administratives dans un délai d'un (1) mois, à compter de la signature des présentes et à en justifier auprès du Bailleur.

Communication des états, diagnostics et attestations

Le Bail à intervenir est soumis à la condition suspensive de la communication par le Bailleur des états et diagnostics suivants :

Un état confirmant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, tels que mentionnés à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique visée à l'article R. 1334-14 dudit code ;

Un Diagnostic Technique confirmant l'absence de termites dans les Locaux ;

Le Diagnostic Technique confirmant l'absence de plomb datant de moins d'un (1) an et délivré par un organisme agréé ;

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de l'immeuble conforme aux prescriptions des articles L. 134-1 et suivants et R. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

Un État des Risques Naturels et Technologiques datant de moins de six (6) mois avant la date de signature de l'acte définitif de Cession, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Délivrance des Locaux

Les locaux sont vides. Le ou les compteurs seront relevés à la prise de possession des lieux. Chaque locataire dispose d'un compteur divisionnaire. Il est précisé que la conduite d'alimentation eau propre des autres locaux passe par le local objet du présent bail

Il est précisé que les biens tels que chauffe au, clim, chambre froide ne sont pas entretenus par le bailleur, par ailleurs, il n'en est pas responsable (entretien, réparation, changement ...)

Election de domicile :

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

Bailleur à son domicile et le Preneur à son domicile personnel.

Fait en 3 exemplaires, à Montpellier.

Le 15 juin 2020

lu et approuvé

Bon pour accord

lu et approuvé

Bon pour accord

Pièces jointes à la date de la signature des présentes

1. Statuts Association
2. Déclaration préfecture
3. PV AG 11/03/2015
4. K.bis locataire
5. Attestation assurance bailleur
6. ~~Attestation assurance locataire~~
7. Diagnostics Descriptif du local et Plan sommaire