

CONVENTION

Soumise au Décret n°53960 du 30.09.1953 et tous textes subséquents

Entre les soussignés,

• Propriétaire

Mr Christian LE SUR demeurant Le Moulin Vilard – 30132 CAISSARGUES dénommé LE BAILLEUR, d'une part,

• Locataire

Et « O Valeurs d'Antan », épicerie vrac zéro déchet. Société à responsabilité limitée (société à associé unique), au capital de 1000€ dont le siège social est situé 8 rue Voltaire à Sète, immatriculé au RCS de Montpellier sous le numéro 912703972 gérée par Mme Cécile DUBOSCLARD, née le 10/06/1983 à TROYES, domiciliée 31 Rue de la liberté, 34200 Sète.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} – Le bailleur donne loyer au preneur qui accepte des locaux d'une surface de 92m2 situés au 8 rue Voltaire à Sète. Il est précisé que la cour arrière ne fait pas partie du bail.

Article 2 – Le présent bail est conclu pour une durée de 9 année entière et consécutive. La jouissance s'exercera au profit du preneur à partir du 15/06/2022 et prendra fin le 14/06/2031.

Article 3 – Le présent bail est fait moyennant un prix annuel de base de 14400€ hors charges. Ce prix pouvant être révisé à l'occasion d'un renouvellement (3/6/9) et payable par avance en douze termes égaux exigibles les 1^{ers} de chaque mois au domicile du bailleur : tout paiement en retard supportera l'intérêt légal.

Le loyer sera révisé triennalement à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee. L'indice de référence choisi est le dernier connu, soit l'indice du 4^{ème} trimestre 2021 qui s'élève à 118,59.

Le preneur et le bailleur tiennent de l'article L145-4 du Code du commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale.

Article 4 – Le présent bail est personnel au preneur qui ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie ou céder le bail, à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et avec l'autorisation écrite du bailleur.

Le preneur s'interdit tout changement de disposition des lieux loués et toute installation nouvelle sans l'autorisation du bailleur. Le bailleur se réserve le droit exclusif s'il autorise les travaux demandés, de les faire exécuter lui-même pour le compte du preneur. Les locaux loués sont remis au preneur ; il les a visités et les accepte tels qu'ils se trouvent. À l'expiration du présent bail, il sera tenu de les rendre de même et à faire constater cet état par le bailleur avant son départ. Toutefois, le bailleur se réserve la faculté de conserver les améliorations apportées aux locaux et ce sans indemnité, ni réduction de prix, le prix du bail tenant compte de cette éventualité. Le preneur s'engage à supporter, sans indemnité ni réduction de prix, les réparations foncières et autres qui seraient éventuellement faites dans l'immeuble ou les immeubles voisins et ce, quelle que soit la durée de la privation de

jouissance subie, conformément à l'article 606 du Code Civil. Le preneur déclare que les locaux lui sont donnés à bail conviennent parfaitement à l'usage auquel il les destine.

Article 5 – Les locaux loués sont destinés exclusivement à usage commercial : Commerce d'épicerie zéro déchets (Exploitation d'une épicerie, la vente en vrac et au détail de divers produits d'alimentation générale, non alimentaire et du quotidien issu de l'agriculture biologique, du commerce équitable, naturels, locaux ou provenant de circuits courts, notamment fruits et légumes, produits (frais et secs, laitiers, épicerie fine, du terroir, charcuterie), boissons alcoolisés et non alcoolisés, produits d'hygiène et d'entretien, de cosmétiques. Livraison, espace détente, vente d'artisanat d'art. Conseils et promotion de la consommation éco responsable. Ateliers DIY

Article 6 – Le preneur s'engage à respecter les conditions générales de location résultant des lois et des usages. Il s'engage à ne rien laisser en dehors de ses locaux, qu'il en résulte ou non une gêne pour les autres locataires, à n'encombrer en aucun cas les escaliers, terrasses, entrée de l'immeuble, cours, qui devront être constamment tenus en parfait état de propreté, à jouir paisiblement de ses locaux, à ne troubler en rien la tranquillité des voisins, à se conformer à tous les règlements de la ville et de la police pour la fermeture des portes, etc., à entretenir les locaux à lui cédés et de veiller à leur conservation, à faire à ses frais exclusifs pendant toute la durée du présent bail toutes les réparations locatives et d'entretien qui deviendraient nécessaires aux lieux, notamment l'entretien par exemple des installations d'eau, de gaz, d'électricité, des évacuations d'eaux usées, le ramonage des cheminées, etc. et se déclare responsable des dégâts qu'il pourrait occasionner de ce fait par négligence, mésusage et mauvais entretien. Il s'interdit l'emploi de tout appareil de chauffage et de cuisine pouvant occasionner un danger quelconque ; le bailleur dégage toute responsabilité à ce sujet.

Le preneur devra informer immédiatement le bailleur de toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa Compagnie d'Assurance.

Article 7 – Les locaux loués ne sont pas garantis contre les eaux. Le preneur déclare que des meubles, objets ou marchandises ne seront placés dans les cours ou dans le voisinage de conduits ou de dômes vitrés qu'à ses risques et périls. En conséquence, le bailleur ne pourra en aucun cas être responsable de dommages quelconques pour détériorations de marchandises, meubles, tapisseries, peintures des locaux, le prix du présent bail ayant été calculé en tenant compte de cette éventualité. Cette clause est valable même si l'infiltration ou les dégâts des eaux étaient dus à la nature du sol ou à un vice de construction.

Article 8 – Sont à la charge du preneur, les diverses taxes communales, départementales, les impôts locaux y compris l'impôt foncier. Toutes créations ou majorations des impositions foncières, taxes ou redevances quelconques grevant ou venant à grever l'immeuble, sont à la charge du preneur, au titre de loyer complémentaire annuel, à raison de leurs montants. Le preneur remboursera au bailleur la totalité du prélèvement effectué sur son loyer pour le fonds d'amélioration de l'habitat. Il remboursera annuellement au bailleur, ses quotes-parts des taxes de voirie, d'enlèvement des ordures ménagères et de déversement à l'égout. Il supportera également la quote-part des charges de copropriété afférant à l'immeuble loué, s'il y a lieu.

Le remboursement dont il est parlé ci-dessus sera effectué comme suit :

- Versement de douze acomptes mensuels provisionnels d'un montant de 140 €, à verser d'avance en même temps que le loyer,
- Après apurement du compte annuel, versement par le preneur dans les 10 jours qui suivent l'appel qui en sera fait par le bailleur, du complément éventuel ou bien imputation du reliquat sur l'acompte trimestriel suivant ;

Article 9 – Les locaux loués devront constamment être garnis de meubles ou de marchandises en quantité suffisante pour répondre en tout temps du loyer d'une année au moins.

Article 10 – dans les mois de son entrée, le preneur devra faire assurer suffisamment ce qui lui appartient et ses risques locatifs contre l'incendie et en justifier à la première demande du bailleur. Il s'oblige à rembourser au bailleur tout supplément de prime d'assurance contre l'incendie qui serait demandé par les compagnies, à raison de son commerce, de son industrie ou de sa profession.

D'autre part, le preneur renonce et fera renoncer par ses Compagnies d'Assurance à tous recours et actions quelconques contre le bailleur.

Article 11 – Six mois avant l'expiration du présent bail, le preneur sera tenu de laisser visiter ses locaux, conformément aux usages. La restitution des clefs ne porte aucune atteinte au droit à répéter contre le preneur le coût des réparations ou des remises en état des lieux dont il peut être tenu d'après les clauses et conditions du présent bail. Avant de quitter ou de dégarnir les locaux, le preneur sera tenu de justifier de la quittance finale de tous ses impôts.

Article 12 – À défaut de paiement intégral d'un seul terme de loyer à son échéance ou en cas d'inexécution ou de violation d'une clause quelconque du présent bail et un mois après un simple commandement de payer resté sans effet, le dit bail sera résilié de plein droit à la volonté du bailleur et, sans aucune formalité de justice, celui-ci reprendra la disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du preneur sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande Instance, le bailleur se réservant en outre de demander des dommages et intérêts.

Article 13 – Le preneur pourra librement céder son bail en totalité seulement, dans la même activité avec l'autorisation du bailleur. Le bailleur s'engage à concourir à l'acte de cession. En cas de cession et de cessions successives, le preneur sera réputé caution solidaire du nouveau locataire pour le paiement des loyers et des charges pour toute la durée du bail restant à courir.

Article 14 – Si l'une des clauses ou conditions quelconques du présent bail venait à être contraire à la législation, il est entendu que le bailleur se réserve le droit exclusif, soit d'annuler ladite clause ou condition, soit de résilier sans indemnité le bail qui n'a été conclu qu'à cette condition.

Indications :

Charges : Totalité du foncier concernant les surfaces occupées + consommation eau.

Loyer mensuel : 1200€

Provision sur charges : 140€

Dépôt de garantie : 2400€

Frais d'agence : 828€ (rédaction de la convention + état des lieux)

Fait à Sete, le 15/06/2022 en autant d'originaux que de parties contractantes, le

Le Bailleur

Le Preneur