

1102
Achf

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

CG CONCEPT

Société civile immobilière
au capital de 100 euros

Siège social 7 Bis chemin de la Procession, 34725 SAINT GUIRAUD

Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 901 377 671

Représentée par son gérant, Monsieur Cyril GRENET ;

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

Monsieur Aurélien Martinez,

né le 18 mai 1994 à Montpellier

Entrepreneur individuel

Exploitant une activité de « réparation de motos » sous le nom commercial
« ACTIV'MOTO », depuis le 18 octobre 2018.

Inscrit au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro
843 237 942, en date du 03/12/2018

Domicilié personnellement 2 rue des Fosses 34320 FONTES ;

Ci-après dénommé « le Preneur » ou « le Locataire »

D'AUTRE PART,

TERMINOLOGIE

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

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

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

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

- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

En vertu d'un acte reçu par Maître Christel DE REGT, notaire associée de la société Civile Professionnelle dénommée « Christel de REGT et Cécile AYOT-PELISSOU », Notaires Associés titulaires d'un Office Notarial à CLERMONT L'HERAULT (34800), 3 rue du Grenache BP 103, le 14 février 2022, la SCI CG CONCEPT, soussigné de première part est propriétaire d'un terrain cadastré Section BV Numéro 245, Lieudit LA SALAMANE situé ZAC LA SALAMANE, Route de CANET, 34800 CLERMONT L'HERAULT.

L'acte de vente mentionne expressément à l'article « DESTINATION ET USAGE » :

« L'ACQUEREUR déclare que la construction à édifier sur le terrain objet des présentes, sera destinée à la construction d'un bâtiment destiné au développement de ses « activités de vente en ligne de mosaïques dédiées aux univers piscine, salle de bains et cuisine ».

Laquelle activité devra se conformer à la Charte de développement économique du Clermontois signée le 17 mars 2015 annexée aux présentes ; excluant toute activité de commerce de détail à dominante alimentaire (notamment hypermarché, supermarché, superette, bard-discount), tel qu'il résulte de l'article 7 bis du CCCT ».

En date du 27 octobre 2021, la SCI CG CONCEPT a obtenu un permis de construire auprès de la mairie de CLERMONT L'HERAULT (numéro de PC 034 079 21 C0086, demande déposée le 15/10/2021).

La SCI CG CONCEPT a construit un entrepôt conformément au permis de construire obtenu sur ce terrain, lequel est l'objet du présent bail.

Monsieur Aurélien MARTINEZ, exerce une activité de réparation de moto laquelle est conforme à la Charte de développement économique du Clermontois signée le 17 mars 2015.

La SCI CG CONCEPT lui a proposé de lui louer une partie de l'entrepôt pour l'exercice de son activité à l'exclusion de toute autre et dans des conditions strictes d'exploitation.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

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

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les Locaux sont situés Lot n° 6-6, ZAC LA SALAMANE, Route de CANET, 34800 CLERMONT L'HERAULT. Ils constituent un immeuble indépendant, dont le locataire aura la jouissance exclusive et comprennent un bâtiment - entrepôt de deux étages.

Au rez-de-chaussée :

1 wc = 3,11 m²
vestiaire = 3,87 m²
salle de repos ou cuisine = 14,78 m²
un entrepôt = 90,93m²

A l'étage :

Un plateau de 140 M², non cloisonné, isolé, avec électricité et chauffage-climatisation réversible.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur déclarant connaître parfaitement les locaux pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après. Le Preneur effectuera tout aménagement qu'il jugera utile à l'exercice de ses activités, et ce, à sa charge exclusive. Si des réparations et travaux de quelque nature que ce soit s'avéraient nécessaires lors de son installation, le Preneur supporterait la charge de ces dépenses hormis celles dont l'origine serait la vétusté, un vice de construction ou la faute du Bailleur.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M

ARTICLE 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une **durée de 9 années entières et consécutives à compter du 01^{er} mars 2023 pour se terminer le 29 février 2032.**

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, **le présent contrat prend effet le 01^{er} mars 2023.**

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 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, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'Immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un Immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'Immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des Locaux - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de **garage de réparation moto à l'exclusion de toute autre.**

Le Preneur déclare à cet égard qu'il a pris connaissance de la Charte de développement économique du Clermontois signée le 17 mars 2015 excluant toute activité de commerce de détail à dominante alimentaire (notamment hypermarché, supermarché, superette, bard-discount), tel qu'il résulte de l'article 7 bis du CCCT.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux 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 Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

nécessités par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

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

4-1 . Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du Bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier ou commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 . Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic

Les Locaux étant situés dans un immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement et pour lesquels le permis de construire est postérieur au 1er juillet 1997, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-15 et suivants du Code de la santé publique.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué fin janvier 2023.

Etat des Risques

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent Bail a été remis au locataire.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

4-3 . Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à entreprendre pour rendre les Locaux et les parties

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M

communes liées accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R. 164-2 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

En conséquence, les Parties conviennent expressément que le Locataire fera procéder à sa charge financière exclusive à un diagnostic des locaux pour déterminer les travaux éventuels à effectuer, et les réaliser.

4-4 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

A la charge du Preneur :

Il est expressément convenu que M. MARTINEZ, lors de son entrée dans les lieux et en tant que premier locataire des lieux, prendra à sa charge l'installation d'un **compteur d'électricité divisionnaire** ;

Par ailleurs, pendant tout le cours du bail, le Preneur prendra à sa charge :

- **La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,**
 - liées à l'usure normale ;
 - liées à la vétusté
 - rendues nécessaires par son propre fait

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux **grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil**, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

- Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous **entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative**, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.
- Le Preneur supportera la charge de **tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux**, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.
- Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux,

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux **grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil**, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la **vétusté**, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la **vétusté** dès lors que ces travaux relèvent des **grosses réparations de l'article 606 du Code civil**,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par **vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure**.

Toutefois :

Les dépenses se rapportant à des **travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil**, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, **dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.**

Le **Preneur** supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par **paiement direct** auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, **soit par remboursement au Bailleur** pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- **Les prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) **d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux** (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) **des Locaux et de ses équipements et portant sur :**
 - o les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - o les menuiseries intérieures et extérieures,
 - o les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - o les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - o les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - o les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - o les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - o les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - o les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - o les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - o les revêtements des murs, plafonds et sols,

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- **Les prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements **rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.**
- Les frais liés aux **services collectifs de l'Immeuble**, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers etc... ;
- **Les prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des **travaux d'embellissement**, en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, **dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.**

Ainsi que, à l'entrée de M. MARTINEZ dans les lieux, le coût de l'installation du **compteur d'électricité divisionnaire.**

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité

- **Les prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) **portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements** ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :
 - atteints par la vétusté
 - présentant un vice de construction,
 - détériorés ou détruits par un cas de force majeure
 - détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
 - détériorés ou détruits par son propre fait
- **Les prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) **portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil** (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs,...), **exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés.**
- **Les honoraires** liés à la réalisation des travaux **portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement** entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

4-5 . Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

Que les locaux dépendant du présent bail sont neufs et que les travaux ont été achevés au mois de février 2023. Le Bailleur est en cours d'obtention de la conformité. Le Consuel a validé l'installation électrique.

A ce jour, le bailleur envisage de procéder à la construction d'un nouvel entrepôt sur le terrain sur lequel est construit le garage sans savoir précisément si ces travaux seront réalisés dans le délai de 3 ans.

4-6 . Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait bon état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant sommation faite par commissaire de justice et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4-7 . Travaux effectués par Le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-8 . Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant 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 du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-9 . Améliorations

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

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux 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.

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 indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

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

4-10 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

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.

4-11 . Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et 15 jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le Bailleur consent à conserver à sa charge **la taxe foncière** sur les locaux donnés à bail.

Néanmoins, si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Bailleur se réserve le droit, si bon lui semble, de faire supporter au Preneur ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locaux sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-1.2 . Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de CENT TRENTE CINQ euros (135 €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Cette somme se décompose de la façon suivante :

- Provision mensuelle électricité : 100 euros
- Provision mensuelle eau : 15 euros ;
- Provision taxe d'enlèvement des ordures ménagères : 20 euros.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Néanmoins, le Bailleur se réserve le droit de réajuster à la hausse ou à la baisse dès réception des factures d'eau et d'électricité (tous les mois ou tous les deux mois).

A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

Les locaux étant neufs cette provision a été fixée en tenant compte de la consommation en eau et électricité du Preneur dans ses précédents locaux et d'une évaluation de la taxe sur l'enlèvement des Ordures ménagères.

Le montant de cette provision pourra être réajusté à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

4-13 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus et notamment dans le respect de la Charte de développement économique du Clermontois signée le 17 mars 2015 excluant toute activité de commerce de détail à dominante alimentaire (notamment hypermarché, supermarché, superette, bard-discount), tel qu'il résulte de l'article 7 bis du CCCT.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

A cet égard, il s'engage à restreindre l'accès de sa clientèle aux activités strictement nécessaires.

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 recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux 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 Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, entreposer un quelconque véhicule (hormis les véhicules des salariés), à l'extérieur des Locaux. Il ne pourra réaliser aucun étalage fixe ou mobile à l'extérieur des locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

Le Preneur ne pourra pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment (sauf à y apposer une enseigne laquelle devra obtenir le consentement du Bailleur).

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse, il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ;

Les contrats seront souscrits par le Bailleur et le Preneur acquittera sa consommation auprès du Bailleur tous les mois par provision, conformément à ce qui est prévu **article 4.12 des présentes.**

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du Cahier des Prescriptions architecturales paysagères et environnementale applicables à la ZAC et s'y conformer.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

En cas de cession ou transmission du droit au Bail sous quelque forme que ce soit, si le décompte des charges réelles de l'année précédente et de l'année en cours n'est pas établi à la date d'effet de la transmission ou cession des droits, le successeur du Preneur sera tenu de régler au Bailleur le solde des charges réelle, en ce compris les charges afférentes à la période antérieure à son entrée en jouissance, dès la présentation des décomptes des charges réelles par le Bailleur.

De la même manière en cas de solde en faveur du Locataire, le Bailleur sera tenu de le rembourser au successeur du Preneur par imputation de ce solde sur le terme le plus proche, de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à effectuer des comptes prorata entre les différents occupants des Locaux, ni à rechercher le précédent locataire.

Le Preneur et son successeur seront tenus d'établir entre eux des règles de répartition de ces charges et de se garantir mutuellement des remboursements, sans que le Bailleur ne soit inquiété à ce sujet.

La présente clause devra être portée expressément à la connaissance des successeurs du Preneur.

4-14 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée. Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-15 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires

- en cas d'interruption dans les services des eaux, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'Immeuble, sur les aires de stationnement toute partie commune de l'Immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités de garage moto (vente et/ou réparation) et vente sur internet, du Preneur.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-16 . Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-17 . Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Sous-location :

Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire (*nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle actuelle (ou dénomination, siège social), Siren, code APE"*) et les conditions de la sous-location envisagée (*notamment Désignation des parties des locaux concernés, activités envisagées, durée, prix et toute condition particulière...*).

En outre, le Preneur devra communiquer au Bailleur les justificatifs suivants concernant le candidat sous-locataire : *notamment un extrait Kbis de moins de 3 mois, les statuts à jour, les trois derniers bilans.*

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par acte extrajudiciaire délivré au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins 30 jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de 15 jours à compter de la notification de l'acte pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur à l'issue de ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail. Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra par ailleurs, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les 15 jours suivants sa signature.

Modalités d'exploitation par le Preneur :

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Cession du droit au Bail :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signature privée, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 30 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les 15 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les 15 jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut 60 jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de 30 jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins 30 jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession.

4-18 . Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires et ses leurs assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (Incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 2 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les 15 jours des présentes, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les 15 jours à compter de la date d'entrée en jouissance fixée, la justification du quittance des primes afférentes aux polices souscrites.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-H

Dans le cas où les activités du Locataire ou les marchandises entreposées dans les Locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

4-19 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser Le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Le Preneur devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-20 . Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 30 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 15 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderait la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à 30 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des 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, et ce, **pour autant seulement** que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4-21 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-22 . Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT EUROS HT (22 800 € HT).

Le loyer est payable par douzième, par terme d'avance, le premier jour de chaque mois soit tous les premiers du mois à compter du mois de mars 2023.

Le premier paiement a lieu aujourd'hui même pour un montant de 1 900 euros HT, soit 2 280 euros dont TVA auquel s'ajoute une somme de 135 euros au titre de la provision sur charge convenue,

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M

l'ensemble, soit correspondant à la jouissance des lieux pour la période du 1^{er} mars 2023 au 1^{er} avril 2023.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6 - Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer pourra être réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} mars 2026.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du troisième trimestre 2022, valeur : 126,13.

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 7 - Clause d'échelle mobile

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le 1^{er} mars.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du troisième trimestre 2022, valeur : 126,13.

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

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, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

AM

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.

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.

ARTICLE 8 - Taxes

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 9 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de 3 800 euros correspondant à deux termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause d'indexation ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour toujours correspondre à deux termes de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 10 - Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

En cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses du Bail, d'un éventuel règlement intérieur de l'Immeuble ou de copropriété et en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyer et charges, réajustement de loyer

Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M

du fait d'une révision ou d'une indexation, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier ou commissaire de justice, à l'occasion de quelles que procédures que ce soient, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

En cas de décès du Preneur (personne physique), il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants-droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

ARTICLE 11 - Enregistrement

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 12 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 13 - Election de domicile

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

- Le Bailleur : à son domicile son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes
- Le Preneur : à l'adresse des Locaux

Fait en 3 exemplaires,

A CLERMONT L'HERAULT,

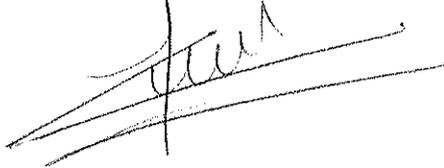
Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT
CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ
A-M

Le 26/02/2023

Le Bailleur,

La société CG CONCEPT, Monsieur Cyril GRENET, gérant



Le Preneur,

Monsieur Aurélien Martinez



Paraphe Bailleur SCI CG CONCEPT

CG

Paraphe Preneur M. MARTINEZ

A-M