



COMMUNE DE TOURRETTES SUR LOUP

Mairie de Tourrettes sur Loup
2, place Maximin Escalier
06140 Tourrettes sur Loup
Site internet : www.tourrettessurloup.com

BAIL COMMERCIAL

PROJET

Entre les soussignés :

La Commune de Tourrettes sur Loup, domiciliée Hôtel de Ville, place Maximin Escalier à Tourrettes sur Loup immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 210 601480 00010

Représentée par son représentant légal, Monsieur le Maire, Frédéric POMA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du 16 janvier 2026 ci-après annexée,

Ci-après dénommée « le BAILLEUR », d'une part

ET

Ci-après dénommée « le PRENEUR », d'autre part.

Exposé - Préambule :

Dans la continuité d'une revitalisation du cœur du village médiéval et de la bonne gestion du patrimoine foncier, Monsieur le Maire a proposé au conseil Municipal de louer le local sis 2 route de Vence.

Le Conseil municipal dans sa séance du 16 janvier 2026 a approuvé le principe de la location et les termes du présent bail.

La Commune accepte de signer le bail avec le PRENEUR et par les présentes, Le BAILLEUR (la Commune) donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux (ci-après désignés « les LOCAUX ») conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n°2014-317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux.

Convention

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR les lieux ci-après désignés.

Article 1. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux objets des présentes se situent dans un immeuble sis 2 route de Vence, cadastré section H parcelle 167 et sont désignés comme suit : un local constitué d'un niveau de plain-pied d'une surface utile d'environ 24 m².

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « locaux loués ».

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités, occupés et acceptés sans réserve.

Un état des lieux d'entrée a été effectué contradictoirement entre les parties le jour de la prise en possession qui demeure ci-après annexé.

Il est précisé qu'il n'existe pas de règlement de copropriété.

Article 2 DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir **le 1^{er} avril 2026**.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. L45-4 alinéa 3 du Code de commerce afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Le congé devra être donné dans les mêmes formes et délais que ceux indiqués ci-dessus.

A l'expiration du présent bail, le PRENEUR a la faculté d'adresser une demande de renouvellement au BAILLEUR, conformément aux articles 1145-8 et suivants du Code de commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années, le PRENEUR retrouvant alors la faculté de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L.145-4 du code de commerce.

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu quel que soit le sort du bail, qu'au cas où le PRENEUR quitterait les lieux avant l'expiration de chaque période

triennale, il s'engage par les présentes à verser au BAILLEUR en contrepartie du préjudice par ce dernier, une indemnité ne pouvant être inférieure à la somme des loyers et charges restant dus entre la date de résiliation effective et la fin de la période triennale en cours.

En fin de contrat, quel qu'en soit la cause, le PRENEUR rend les lieux loués en bon état de réparation locative.

ARTICLE 3. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

ARTICLE 3.1. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 3.2. SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme ou des dispositions du règlement de copropriété.

ARTICLE 3.3. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

A réaliser

ARTICLE 3.3.1. ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR que l'immeuble dont dépendent les locaux, objet du présent bail n'est pas situé dans une zone concernée par un plan de prévention des risques.

Le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux, objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 3.3.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

A réaliser

ARTICLE 3.3.3. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne laissent pas apparaître d'amiante.

ARTICLE 3.3.4. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION - GENERALITES

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

ARTICLE 4. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, prenant effet le 1er février 2026 pour se terminer le 31 novembre 2035.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le PRENEUR.

Il est rappelé par ailleurs que le BAILLEUR tient de l'article L.145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale 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, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 5. ETAT DES LIEUX LOUES

ARTICLE 5.1. DELIVRANCE DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. L'obligation de délivrance du BAILLEUR est, de convention expresse entre les parties, limitée à la remise des locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le PRENEUR.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux et aménagements qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante et la destination prévue à l'article 6 ci-dessous, sera exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera de même si cette réglementation

vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Par dérogation à l'article 1720 du Code civil le PRENEUR accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux de réhabilitation de l'immeuble loués notamment détaillé à l'article 9.4.1.1 ci-après et porte sur l'aménagement intérieur des locaux et accessibilité.

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

ARTICLE 5.2. CONSTAT CONTRADICTOIRE

Un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi et annexé au bail. Si l'état des lieux ne peut être établi, contradictoirement et amiablement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

ARTICLE 6. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice des activités suivantes correspondant à l'objet social de la **société Julie Fleurs** (et sous réserve d'avoir obtenu au préalable les autorisations et/ou agréments nécessaires, le cas échéant, dans l'hypothèse où ces activités seraient réglementées et/ou soumises à autorisation) : activité de vente de fleurs, atelier de confection de bouquets.

Les lieux loués ne pourront, sauf autorisation expresse du BAILLEUR, être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité même accessoire que celle indiquée ci-dessus.

ARTICLE 7. AUTORISATIONS – ABSENCE DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), la sécurité incendie..., de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le PRENEUR des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le PRENEUR devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le PRENEUR reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront à sa charge.

ARTICLE 8. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

ARTICLE 8.1. LOYER

ARTICLE 8.1.1. MONTANT DU LOYER

Le loyer annuel des lieux loués est fixé d'un commun accord entre les parties à la somme de **SIX MILLE EUROS HORS TAXE ET HORS CHARGES (6 000,00 € Hors Taxe et Hors Charges) par an soit CINQ CENT EUROS (500€) par mois.**

Conformément aux dispositions de l'article 261 D 2° du Code général des impôts le loyer est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

ARTICLE 8.1.2. PAIEMENT DU LOYER

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR, mensuellement, à terme échu, par avis de sommes à payer ainsi que toute charge locative conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

ARTICLE 8.1.3. INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

Le loyer stipulé à l'article 8.1.1 sera exigible sans indexation la première année soit du 1^{er} février 2026 au 31 janvier 2027.

A compter du 1^{er} février 2027 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} février, le loyer variera automatiquement sans que le BAILLEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation l'indice trimestriel des loyers commerciaux et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- Le cours de l'indice au deuxième trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- Et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau loyer au 1^{er} février de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

$$\text{Loyer en vigueur} \times \frac{\text{ILC du premier trimestre de l'année}}{\text{ILC du premier trimestre de l'année précédente}}$$

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

En cas de renouvellement du bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1^{er} février, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le BAILLEUR déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38.

ARTICLE 8.1.4. EXONERATION EXCEPTIONNELLE DES PREMIERS LOYERS

De convention expresse entre les parties, le BAILLEUR consent à titre exceptionnel à renoncer aux loyers relatifs aux quatre premiers mois de la durée du présent bail, soit **du 1^{er} février 2026 au 31 mai 2026.**

ARTICLE 8.2. CHARGES

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

ARTICLE 8.2.1. CHARGES PRIVATIVES

Le PRENEUR s'acquittera de ses consommations privatives, d'eau, d'électricité et de téléphone. Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de remplacement de ses installations techniques privatives et les dépenses de nettoyage de ses locaux.

ARTICLE 8.2.2. CHARGES DE COPROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE 8.3. IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR acquittera les impôts, contributions et taxes de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagère et la taxe foncière.

Lesdites taxes seront calculées Prorata Temporis pour l'année en cours.

En outre, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes nouvelles contributions, taxes et redevances liées à l'usage des locaux loués ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement.

ARTICLE 8.4. OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 8.5. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail : il ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR ; il ne sera restitué au PRENEUR qu'après remise des clés et paiement de toutes les sommes pouvant être dues au BAILLEUR à titre des loyers, charges, impôts et autres accessoires, indemnités et pénalités, réparations ou à tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, au plus tard six mois après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par l'effet de l'indexation du loyer de base telle que stipulée ci-dessous, celui-ci serait augmenté ou diminué, la somme versée au titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

Les ajustements du dépôt de garantie seront effectués chaque année lors du versement du premier trimestre de loyer.

ARTICLE 9. CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait, aux clauses, charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les clauses, charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêt, et même de résiliation, si bon semble au BAILLEUR.

ARTICLE 9.1. GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

ARTICLE 9.2. CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille et veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Le PRENEUR devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

Le PRENEUR ne pourra ouvrir son local commercial à la clientèle entre 21h00 et 8h00 les jours de semaines et au-delà de 13h00 les dimanches.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune vente publique aux enchères, même sur décision de justice, pour quelque motif que ce soit, de meubles, matériels, marchandises ou autres objets, dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le PRENEUR déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.

Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux. Il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le PRENEUR ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureau et des caisses enregistreuses.

Le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

Le PRENEUR devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux et des fermetures de toute nature qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et murs en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches brûlures, déchirures, trous ou décollements.

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant et tous ouvrier ou entrepreneur pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, à charge par le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR au moins quarante-huit heures à l'avance, sauf urgence. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser à cet effet pénétrer dans les lieux les entreprises chargées d'effectuer les travaux.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement

contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse en être tenu pour responsable.

Le PRENEUR ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes ; il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique ; ils ne devront jamais utiliser à cette fin l'entrée de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Préalablement à la restitution des locaux, le PRENEUR devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges imposées par la réglementation en vigueur, notamment la réglementation municipale, la réglementation sanitaire ou concernant la salubrité ou l'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse entraîner l'application de la législation concernant les immeubles insalubre

ARTICLE 9.3. REPARATION - ENTRETIEN

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail, sans délai et à ses frais, toutes les réparations, travaux d'entretien, de nettoyage et en général, tous remplacements, réfections, réparations, mises aux normes qui s'avèreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, y compris la force majeure, le tout même s'il

s'agit de travaux ou réparations imposés par l'Administration et/ou résultant d'une nouvelle réglementation.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Le PRENEUR devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet. Il devra justifier au BAILLEUR de ces contrats à première demande de celui-ci.

Conformément aux dispositions du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, relatif au bail commercial, le BAILLEUR conserve à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont il dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 susvisé.

Deux sortes de réparations rattachées à un contrat de bail qui se répartissent entre le locataire et le BAILLEUR :

- les **petites réparations** : réparations locatives d'entretien à la charge du locataire d'après l'article 605 du Code civil ;
- les **grosses réparations**: réparations concernant la structure et solidité de l'immeuble à la charge du propriétaire d'après l'article 606 du Code civil.

Ce sont les obligations respectives entre locataire et propriétaire concernant les travaux à réaliser au fil du bail. L'importance de la question de la réparation des réparations entre BAILLEUR et PRENEUR se pose en matière de grosses réparations. Quand on parle de grosses réparations, on entend par là par exemple une réparation telle qu'un ravalement de façade ou une réparation de la toiture de l'immeuble loué.

Les grosses réparations sont définies à l'article 606 du Code civil : « *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des*

couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. » La mise aux normes électriques des locaux entre également dans ce champ d'application.

ARTICLE 9.4. TRAVAUX

ARTICLE 9.4.1. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice ou au clos au couvert et à l'étanchéité, et plus généralement aucun changement de distribution, aucune modification des installations d'origine de même que toute intervention en façade des lieux loués sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de copropriété.

En outre ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- Agrément préalable par le BAILLEUR des plans et du descriptif des travaux remis par le PRENEUR,
- Obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- Souscription par le PRENEUR des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- Information du BAILLEUR par le PRENEUR ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés.

L'autorisation du BAILLEUR ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR.

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les

dispositions législatives ou réglementaires faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, à l'expiration de la durée du présent bail ou lors du départ du PRENEUR en cas de résiliation anticipée, la propriété du BAILLEUR qui se réserve toutefois le droit d'exiger même pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés, la remise des lieux, en tout ou partie, aux frais du PRENEUR, dans l'état primitif.

De convention expresse entre les parties, le BAILLEUR renonce à demander la remise des lieux en l'état initial pour ce qui concerne les travaux réalisés par le PRENEUR lors de la prise d'effet du bail.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation le PRENEUR devra, le cas échéant, justifier au BAILLEUR de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou de tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au BAILLEUR et ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9.4.1.1. TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE PRENEUR

Au titre des aménagements à réaliser au sein du local commercial, le PRENEUR devra faire des aménagements intérieurs, notamment la pose d'une verrière et l'abattement d'une cloison.

Ces aménagements comprennent éventuellement des travaux de maçonnerie, de peinture et de plomberie.

Ces travaux seront conduits par le PRENEUR sous sa responsabilité. Ils seront réceptionnés et validés par un Bureau de Contrôle afin de recueillir l'agrément du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à faire réaliser ces travaux dans les règles de l'art et le respect de la réglementation incendie concernant les établissements recevant du public.

Les travaux devront respecter les conditions de l'article 9.4.1 du présent bail.

ARTICLE 9.4.2. TRAVAUX EFFECTUES PAR L'ADMINISTRATION

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

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 serait utile pour la

recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Le PRENEUR devra laisser traverser ses locaux par toutes canalisations existantes ou futures, nécessaires à la desserte de ses locaux, d'autres locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements communs de l'immeuble.

De même il devra laisser installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant desservir d'autres parties de l'immeuble et qui traversent les lieux loués.

ARTICLE 9.4.3. TRAVAUX EFFECTUES SUR LA VOIE PUBLIQUE OU DANS LES IMMEUBLES VOISINS

Le PRENEUR supportera les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et quand bien même la durée de ces travaux excéderait quarante jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE 10. VICES CACHES

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

ARTICLE 11. EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION – CESSION - NANTISSEMENT

ARTICLE 11.1. EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE

Le PRENEUR devra exploiter personnellement l'ensemble immobilier loué et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

ARTICLE 11.2. SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

ARTICLE 11.3. CESSION

Le présent bail pourra être cédé par le locataire à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du BAILLEUR qui devra être donné par écrit une fois le délai de 2 mois.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession du droit au bail, que ce soit de manière isolée ou dans le cadre de la cession du fonds de commerce du PRENEUR, d'apport de ce droit au bail en société, ou de fusion de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail même en cas de cession successive.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail. Il s'appliquera pendant trois ans à compter de la cession du bail.

Le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. En outre, le BAILLEUR s'oblige à mettre en demeure le cessionnaire dans le même délai.

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

ARTICLE 11.4. CLAUSE D'INTERESSEMENT

Dans un but de pérennisation du commerce, les parties conviennent expressément qu'en cas de cession du présent bail commercial par le locataire, et quelles que soient les modalités de ce transfert (cession isolée du bail commercial, cession du bail commercial incluse dans le cadre d'une cession du fonds de commerce, apport en société, fusion, etc), le locataire devra verser un intéressement au BAILLEUR.

Cet intéressement sera calculé de la façon suivante :

- Dans l'hypothèse où la cession interviendrait dans un délai de 3 ans à compter de la signature du présent bail (soit entre le 01/02/2026 et le 31/01/2029) : le locataire s'engage à reverser au BAILLEUR une somme correspondant à 30% du prix de cession du bail ou du fonds de commerce payé par l'acquéreur ;
- Dans l'hypothèse où la cession interviendrait dans un délai compris entre 3 et 6 ans à compter de la signature du présent bail (soit entre le 01/02/2029 et le 31/01/2032) : le locataire s'engage à reverser au BAILLEUR une somme correspondant à 20% du prix de cession du bail ou du fonds de commerce payé par l'acquéreur ;
- Dans l'hypothèse où la cession interviendrait dans un délai compris entre 6 et 9 ans à compter de la signature du présent bail (soit entre le 01/02/2032 et le 31/01/2035) : le locataire s'engage à reverser au BAILLEUR une somme correspondant à 10% du prix de cession du bail ou du fonds de commerce payé par l'acquéreur.

Toute cession qui interviendrait après un délai de 9 années entières et consécutives à compter de la date de prise à bail ne donnera lieu à aucun intéressement.

De convention expresse entre les parties, il est convenu que l'intéressement devra être versé au BAILLEUR par le locataire cédant dans un délai maximum de huit (8) jours à compter de la date de la cession du bail ou du fonds de commerce entre le locataire et son acquéreur.

ARTICLE 11.5. NANTISSEMENT

Tout nantissement consenti par le PRENEUR sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au BAILLEUR dans le délai d'un mois à compter de son inscription.

ARTICLE 12. DESTRUCTION ET SINISTRE INTERVENANT EN COURS DE LOCATION

12.1 SINISTRE – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, par dérogation expresses aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets.

En conséquence et sous réserve des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour remettre les locaux en état dans un délai maximum de douze mois et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires

et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de trois ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au BAILLEUR.

ARTICLE 12.2. DECLARATION DE SINISTRE

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur, d'une part, au BAILLEUR, d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance.

Cette déclaration, qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit (8) jours de la survenance du sinistre.

ARTICLE 13. RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions et impôts à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra également rendre les lieux loués en parfait état de toutes réparations, au sens du présent bail, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence du PRENEUR, ou lui dûment convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'état des lieux.

Si l'état des lieux ne peut être établi, contradictoirement et amiablement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux et le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le PRENEUR seront établis de façon contradictoire par deux architectes désignés, l'un par le BAILLEUR, l'autre par le PRENEUR, qui auront alors pour mission de chiffrer le coût des travaux d'une part et d'autre part la durée de leur réalisation, celle-ci incluant la durée des appels d'offres nécessaires à leur réalisation.

Si l'estimation des deux architectes présente un écart inférieur ou égal à 10 %, le coût des travaux sera la moyenne arithmétique de ces deux estimations.

Si l'écart est supérieur à 10 %, les travaux seront chiffrés par un tiers architecte désigné par M. le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant par voie d'ordonnance de référé.

Dans tous les cas, le PRENEUR sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au double du dernier loyer en cours, charges en sus, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du bail ou de délaissement des locaux par le PRENEUR.

Dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement du BAILLEUR, en fin de bail, le PRENEUR s'interdit de libérer les locaux et d'en restituer les clés au BAILLEUR avant d'avoir perçu le montant de l'indemnité d'éviction due par ce dernier, soit directement, soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par M. le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé.

ARTICLE 14. ASSURANCE

ARTICLE 14.1. OBLIGATION D'ASSURANCE

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

ARTICLE 14.2. RENONCIATION A RECOURS

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

A titre de réciprocité le BAILLEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Les abandons réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

ARTICLE 14.3. SURPRIMES D'ASSURANCES

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

ARTICLE 15. VISITE DES LOCAUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, de 9 heures à 19 heures, sans interruption, les jours ouvrables, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Le BAILLEUR devra prévenir le PRENEUR de ses visites au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Article 16 DECLARATION DU BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 17 DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

En application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au PRENEUR que ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE 18. CLAUSE RESOLUTOIRE - CLAUSE PENALE -IMPREVISION

ARTICLE 18.1. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou

encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie) résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés de loyers, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application des présentes, le bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

ARTICLE 18.2. CLAUSE PENALE

Toute somme due par le PRENEUR au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de 10 % si le paiement n'intervient pas à chaque échéance, et ce, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

En outre, en cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses clauses et conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le montant des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation.

ARTICLE 18.3. COUT DES COMMANDEMENTS, SOMMATIONS ET MISES EN DEMEURE

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le BAILLEUR au PRENEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au PRENEUR qui s'oblige à les régler.

ARTICLE 18.4. INDEMNITE D'OCCUPATION

Dans l'hypothèse où malgré une décision constatant les effets de la clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le PRENEUR refusait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer hors charges, augmenté de cinquante pour cent, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 18.5. IMPREVISION

Les Parties conviennent dès à présent de déroger aux dispositions de l'article 1195 du code civil (dans sa rédaction issue de l'ordonnance no 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations), excluant expressément toute possibilité de renégociation ou de révision de leurs conventions telles qu'elles résultent des présentes ou de l'acte de vente, dans l'hypothèse où les conditions de l'article 1195 se trouveraient réunies.

En conséquence, les Parties acceptent de prendre en charge le risque lié à l'imprévision dans l'exécution de leurs engagements et renoncent irrévocablement à invoquer par action ou par exception tout changement de circonstance imprévisible, rendant l'exécution de leurs engagements au titre des présentes excessivement onéreux.

ARTICLE 19. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le BAILLEUR transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au BAILLEUR dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR, n'entraîne novation au présent bail.

ARTICLE 20. MODIFICATIONS - TOLERANCE

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir d'un manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

ARTICLE 21. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. La clause de solidarité dans le bail commercial est soumise à des limites depuis la promulgation de la loi Pinel le 18 juin 2014. Notamment, en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les colocataires, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 21. CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE – CLAUDE DE SUBSTITUTION DU PRENEUR

Le présent bail est conclu entre la Commune de Tournettes sur Loup et le PRENEUR, Madame Julie CULLIERET. Les parties en présence, de convention expresse, prévoient une faculté de substitution au profit de toute personne morale créée par le PRENEUR. Cette substitution prendra effet une fois que le PRENEUR aura justifié de

l'immatriculation de la personne morale auprès du Registre du Commerce et des Sociétés. La Commune délivrera alors son agrément et formalisera son accord par un avenant aux présentes.

A défaut d'immatriculation de la société en formation, les personnes physiques aux présentes demeureront solidairement titulaires des droits et obligations du présent bail.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

ARTICLE 22. IMMATRICULATION

Il est rappelé au PRENEUR l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, ainsi que les conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut impliquer un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

ARTICLE 23. FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que les frais d'enregistrement et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 24. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur sièges respectifs.

Article 25 RESOLUTION DES LITIGES

Le présent contrat est régi par la loi française.

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, chaque partie s'efforcera de trouver de bonne foi un accord. La partie souhaitant mettre en œuvre le processus de négociation devra en informer l'autre partie par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) en indiquant les éléments du différend.

A défaut d'accord trouvé dans un délai de deux mois à compter de la réception de la LRAR par la partie concernée, le litige sera porté devant les juridictions compétentes.

ARTICLE 26. ANNEXES

Sont annexés aux présentes :

- Extrait Kbis
- Plan cadastral,
- Copie du rapport de surface,
- Etat des risques naturels et technologiques,
- Copie du rapport technique amiante,
- Copie du diagnostic de performance énergétique,
- Inventaire des catégories de charges et d'impôts, taxe et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR,
- Liste des travaux à effectuer par le PRENEUR
- Etat des lieux contradictoire

Fait à Tournettes sur Loup le
En trois exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

Pour le BAILLEUR

Pour le PRENEUR

Le Maire