

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 NOVEMBRE 2022

Délibération n°2022.11.139.B

Bail commercial avec la société ICONIC pour l'occupation du module 3 aux Molines Nord à Angoulême

LE DIX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 00, les membres du Bureau communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 04 novembre 2022

Secrétaire de Séance: Isabelle MOUFFLET

Membres en exercice: **28**

Nombre de présents: **19**

Nombre de pouvoirs: **4**

Nombre d'excusés: **5**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Eric BIOJOUT, Michel BUISSON, Gérard DESAPHY, François ELIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Hélène GINGAST, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Isabelle MOUFFLET, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir :

Xavier BONNEFONT à Michel ANDRIEUX, Pascal MONIER à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, François NEBOUT à Vincent YOU, Jean REVEREAULT à Michaël LAVILLE,

Excusé(s):

Gérard DEZIER, Jean-Jacques FOURNIE, Michel GERMANEAU, Thierry HUREAU, Francis LAURENT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 10 NOVEMBRE 2022

DÉLIBÉRATION
N° 2022.11.139.B

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : Monsieur ROY

**BAIL COMMERCIAL AVEC LA SOCIETE ICONIC POUR L'OCCUPATION DU MODULE 3
AUX MOLINES NORD A ANGOULEME**

La jeune société ICONIC est spécialisée dans la conception, la fabrication et la vente d'imprimantes 3D ainsi que l'impression, la réparation et la vente de pièces d'imprimantes 3D.

En 2018, cette société a bénéficié d'un accompagnement individualisé, adapté et quotidien dans le cadre de la pépinière d'entreprises de GrandAngoulême dans sa phase de recherche de modèle économique.

La société ICONIC a tout d'abord occupé une cellule dans le village d'entreprises des Molines et à la suite du développement de son activité, a demandé à occuper une seconde cellule.

Enfin, aujourd'hui, le gérant de la société ICONIC a demandé la possibilité de louer le module 3 des Molines Nord dont la superficie, plus grande, lui permettra de développer son activité dans de meilleures conditions.

Les locaux mis à disposition sont situés sur la commune d'Angoulême, au sein des Molines Nord (4-8 rue Louise de Marillac –). Le module 3 a une surface de 507,50 m² au sol et 603,70 m² au total (soit 420,20 m² de surface de stockage, 87,30 m² de bureaux/locaux sociaux et un espace de 96,20 m² en mezzanine). Par ailleurs, le preneur disposera de 5 places de stationnements réservées dans l'enceinte de l'îlot.

Le bail commercial est consenti pour une durée de 9 ans à compter du 28 octobre 2022. Le loyer est de 2 000 € HT mensuel hors charges, et sera révisable annuellement.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022

Je vous propose :

D'APPROUVER le bail commercial avec la société ICONIC dont le siège social est situé 13 rue des Molines 16000 Angoulême pour la location du module 3 des Molines Nord à Angoulême, selon les conditions ci-dessus mentionnées.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer les documents à intervenir (bail, mise à disposition anticipée...).

D'INSCRIRE la recette au budget annexe aménagement de zones – gestion immobilière– articles 752 et 758.

Pour : 23 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE BUREAU COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022

BAIL COMMERCIAL MOLINES NORD - MODULE 3

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dont le siège est situé au 25 boulevard Besson Bey 16000 Angoulême

Représentée par son Président ou son représentant,

Ci-après dénommé « le bailleur » d'une part;

Et

La société ICONIC, Société par Action Simplifiée dont le siège social est Village d'entreprises des Molines 16000 Angoulême, inscrite au R.C.S. d'Angoulême sous le numéro 814 226 957,

Représentée par Monsieur David Brière, en qualité de Président,

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

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	Objet du bail commercial	3
ARTICLE 2.	Désignation des locaux	3
ARTICLE 3.	Durée du bail	3
ARTICLE 4.	Renouvellement du bail commercial	3
ARTICLE 5.	Immatriculation du preneur	3
ARTICLE 6.	Destination des locaux mis à disposition	3
ARTICLE 7.	Diagnostic immobilier	4
7.2	Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante	4
7.3	Diagnostic de performance énergétique	4
ARTICLE 8.	Etat des lieux	4
ARTICLE 9.	Loyer	4
9.1	Révision triennale légale du loyer	4
9.2	Indexation conventionnelle annuelle du loyer	5
9.3	Fixation du loyer du bail renouvelé	5
ARTICLE 10.	Dépôt de garantie	5
ARTICLE 11.	Charges impôts et taxes	6
11.1	Inventaire des catégories de charges, impôts et taxes	6
11.3	Montant, modalités de paiement et régularisation de la provision de charges	7
11.4	Charges, impôts, taxes et contributions acquittés directement par le preneur	7
ARTICLE 12.	Entretien des lieux loués	7
12.1	Obligation générale d'entretien	7
12.2	Obligation d'entretien de la devanture et des fermetures	8

Accusé de réception - 016-20001122-2022-00001-Préfet

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022

12.3	Obligation de prévenance concernant les dommages et dégradations en cours de bail.....	8
	ARTICLE 13 – Travaux en cours de bail.....	8
13.1	Travaux effectués par le Preneur.....	8
13.2	Travaux effectués par le bailleur.....	8
13.3	Travaux extérieurs à l'immeuble.....	9
	ARTICLE 14 – Réparations.....	9
14.1	Réparations à la charge du bailleur.....	9
14.2	Exécution des réparations.....	9
	ARTICLE 15 – obligations du preneur concernant la jouissances des lieux loués.....	9
15.1	Modalités de jouissance des locaux par le preneur.....	9
15.2	Obligations diverses concernant la jouissance des lieux.....	10
	Surveillance du personnel.....	10
	Étalages extérieurs. Éventaires.....	10
	Enseignes.....	10
	Obligations diverses.....	10
15.3	Visite des lieux.....	10
	En cours de bail.....	10
	En cas de vente de l'immeuble ou en cas de relocation en fin de bail.....	11
	ARTICLE 16 - Obligations du bailleur.....	11
16.1	Vices cachés.....	11
16.2	Responsabilité et recours.....	11
	ARTICLE 17. Restitution des lieux.....	12
17.1	Date de restitution et indemnité d'occupation.....	12
17.2	Justifications des paiements et communication de la future adresse.....	12
17.3	Etat des lieux de sortie – réparations mises à la charge du preneur.....	12
	ARTICLE 18 – Assurances.....	12
18.1	Assurances du bailleur.....	12
18.2	Assurances du preneur.....	13
	ARTICLE 19 – Cession – apport en société.....	13
	ARTICLE 20 – preneur -location - Occupation personnelle.....	14
	ARTICLE 21 – Fusion ou apport partiel d'actif.....	14
	ARTICLE 22 – Changement d'état ou de statut juridique du Preneur.....	14
	ARTICLE 23 – Vente des locaux loués.....	14
	ARTICLE 24 – Solidarité et indivisibilité.....	15
	ARTICLE 25 - Clauses résolutoires.....	15
	ARTICLE 26 - Clause pénale.....	15
	ARTICLE 27 - Droit applicable - Litige.....	15
	ARTICLE 28 - Election de domicile.....	15
	ARTICLE 29 - Annexes.....	15
	Annexe 1 - Plan du site.....	16
	Annexe 2 - Plan du bâtiment.....	17
	Annexe 3 – Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux.....	18

Bailleur et preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022



ARTICLE 1. OBJET DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles GrandAngoulême autorise le preneur, qui l'accepte, à occuper les locaux tels que définis ci-dessous.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux mis à disposition sont situés sur la commune d'Angoulême, dans le département de la Charente, au sein des Molines Nord (sis 4-8 rue Louise de Marillac – 16000 Angoulême).

Le module 3 a une surface de 507,50 m² au sol et 603,70 m² au total (soit 420,20 m² de surface de stockage, 87,30 m² de bureaux/locaux sociaux et un espace de 96,20 m² en mezzanine) telle que figurant en annexe, ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve.

Par ailleurs, le preneur disposera de 5 places de stationnements réservées dans l'enceinte de l'îlot.

Le preneur déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et renonçant d'ores et déjà à élever toute contestation concernant les surfaces et désignations ci-dessus; toute différence entre les surfaces et désignations précitées et les dimensions et désignations réelles des locaux ne pouvant justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant aux descriptifs et plans annexés.

Le bailleur déclare que les locaux loués n'ont fait l'objet d'aucun commandement de saisie immobilière et qu'ils sont libres de toute inscription d'hypothèque et privilège quelconque, que les lieux ne sont frappés d'aucune servitude susceptible de nuire à leur exploitation normale, que les locaux loués n'ont pas fait l'objet d'un arrêté de péril et ne font actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation totale ou partielle, procédure assimilée ou enquête préalable à de telles procédures.

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 28 octobre 2022 pour expirer le 27 octobre 2031.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois (3) ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Le bailleur dispose de la faculté de délivrer congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du même Code.

ARTICLE 4. RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Après accord sur les modalités d'un nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence, seraient devenues illicites.

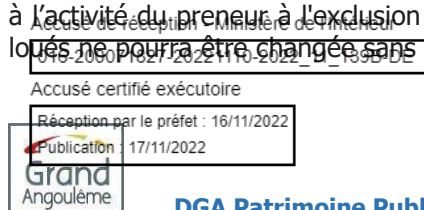
ARTICLE 5. IMMATRICULATION DU PRENEUR

Le preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

ARTICLE 6. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

Les lieux sont loués pour l'usage personnel du preneur et à destination de bureaux, ateliers et entrepôts liés à l'activité du preneur, à l'exclusion de toute autre utilisation étant bien entendu que la destination des lieux loués ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite du bailleur.



L'activité du preneur est la conception et la fabrication d'imprimante 3D, modélisation et impression 3D et vente de pièces d'imprimantes 3D ; en cas de modification, le preneur devra impérativement en informer le bailleur.

Le preneur reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

Le preneur fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée dans lesdits locaux.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le bailleur n'apporte au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence ; il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du preneur.

ARTICLE 7. DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances art. L. 125-2), minières ou technologiques (Code des assurances art. L. 128-2).

7.2 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le local ayant été construit après 1997, il n'y a pas d'obligation de réaliser un dossier technique amiante.

7.3 Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic pourra être fourni à la demande du locataire.

ARTICLE 8. ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature du présent bail commercial, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Un état des lieux sera dressé le 1^{er} jour de location au moment de la remise des clés. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, ou le cas échéant, par un tiers mandaté par les parties, aux frais de la partie qui en fait la demande. A défaut d'être établi amiablement et contradictoirement par les parties ou un tiers mandaté par elles, il est établi par un huissier, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur (Code de commerce article L. 145-40-1).

Lors du départ du preneur, 7 jours au plus tard avant le jour de l'expiration du bail commercial ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté par eux, aux frais de la partie qui en fait la demande. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et l'occupant. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant.

ARTICLE 9. LOYER

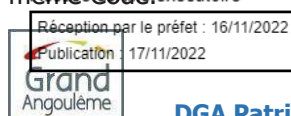
Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2 000 € HT et hors charges (deux mille euros) que le preneur s'oblige à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif, à terme à échoir.

Le loyer sera soumis à la TVA que l'occupant s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus de la redevance principale aux mêmes époques que celle-ci.

Tous les paiements sont effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

9.1 Révision triennale légale du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois (3) ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même Code.



Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L. 145-38 du Code de commerce s'opérera par rapport à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) mentionné à l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le Preneur.

9.2 Indexation conventionnelle annuelle du loyer

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 suivants du Code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

Le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail. Le loyer sera actualisé proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers commerciaux (ILC). Sera retenu comme indice de référence, l'indice à la date de prise d'effet du bail (octobre 2022) et l'indice à comparer sera celui du mois d'effet de l'actualisation annuelle. L'actualisation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'indice de référence et l'indice de comparaison sur la base des clauses ci-dessus. Cependant, en cas de variation à la baisse, le nouveau montant calculé du loyer ne pourra pas être inférieur au montant initial convenu entre les parties.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors choisi conventionnellement par les parties ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par le Président du Tribunal administratif du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent, les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

La résistance qui serait opposée par l'une des parties à la recherche d'une telle solution équivaldrait à un refus de sa part de poursuivre les relations contractuelles et entraînerait au gré de l'autre partie la résiliation anticipée du bail.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

9.3 Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors, du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice ILC. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce ou de l'un des motifs de déplafonnement prévus par ce texte ou par la jurisprudence pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Cette clause ne recevra application que lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail. Les règles fixées par l'article L. 145-34 du Code de commerce retrouveront leur empire lors des renouvellements suivants.

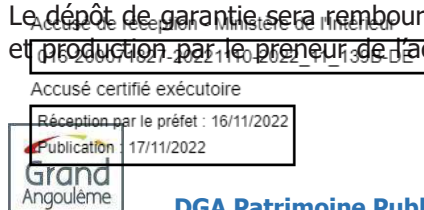
ARTICLE 10. DEPOT DE GARANTIE

Un montant de 2 000 €, sera exigé à titre de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du bailleur, en garantie de l'exécution par le preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Le preneur ne sera pas en droit d'imputer le dépôt de garantie sur la dernière échéance de loyer.

Le dépôt de garantie sera remboursable au preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux et production par le preneur de l'acte



est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des réparations dues par le preneur.

ARTICLE 11. CHARGES IMPOTS ET TAXES

11.1 Inventaire des catégories de charges, impôts et taxes

Le preneur devra supporter, en plus du loyer, l'intégralité des charges de toute nature, des dépenses et prestations, travaux, réparations, remplacements ou réfections de toutes natures, afférents aux locaux loués et à son terrain d'assiette, de telle sorte que le loyer soit net de toute charge, impôt, prestation et prime d'assurance pour le bailleur, à l'exception des « grosses réparations » telles que définies à l'article 12 du présent bail, ainsi que des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du Code de commerce comme ne pouvant être imputées aux locataires.

Le preneur devra supporter :

- les frais d'élimination, de tri de déchets communs, de voirie et de déneigement ;
- les frais de consommation, d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, comprenant entre autres, les frais, abonnements et taxes diverses, et plus généralement toutes consommations de fluides quelles qu'elles soient, et tous les frais liés à la maintenance ou à la consommation des appareils de production d'énergie ;
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle (vérifications réglementaires obligatoires ou autres), de réparation, de remplacement, en ce compris les honoraires de bureau d'étude technique et de maîtrise d'œuvre, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité, (y compris de secours ou sécurisés et/ou régulés), système de sécurité incendie (détection incendie), contrôles d'accès, gestion technique centralisée des installations climatiques (combustibles), des portes coupe-feu, du désenfumage, des portes et ouvertures automatiques, de la télésurveillance et plus généralement de tous les équipements concourant au bon fonctionnement, au confort, à la sécurité et à la sûreté des locaux loués, à la seule exception des frais correspondant à des « grosses réparations » telles que définies à l'article 14 du présent bail ;
- les dépenses, réparations, remplacements, améliorations de toutes natures, y compris rendus nécessaires par la vétusté ou imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible, imprévisible, présentant les caractères de la force majeure, qui affectent les parties privatives du local loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs, à la seule exception des frais correspondant à des « grosses réparations » telles que définies par l'article 14 du présent bail ;
- les frais liés aux travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux ;
- les honoraires d'assurances pour les surprimes éventuelles acquittées pour les locaux loués par le bailleur, du fait de l'activité du preneur ;
- les frais de nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués (réalisés directement par le bailleur) ;
- l'ensemble des impôts, taxes et redevances suivants :
 - ✓ la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
 - ✓ la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures ;

Le bailleur conservera à sa seule charge :

- les « grosses réparations » telles que définies par l'article 14 du présent bail, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des « grosses réparations » telles que définies par l'article 14 du présent bail ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200079827-202211162622_1101350 DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022



L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le preneur reconnaissant que le bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du bail, informer par lettre recommandée avec accusé de réception le preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, qui seront remboursables en intégralité par le preneur, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

11.3 Montant, modalités de paiement et régularisation de la provision de charges

La provision annuelle correspondant aux charges, impôts et taxes imputées au preneur en application de l'article ci-dessus, dont le paiement sera demandé à compter de la prise d'effet du bail, s'élève à 3 500 euros annuel.

Le preneur versera en même temps que chaque terme de loyer, une provision représentant un 12ème de la provision annuelle fixée ci-dessus.

La première provision due sera calculée au prorata du temps compris entre la date de prise d'effet du bail et la fin du mois au cours duquel cette prise d'effet a lieu.

Chaque année, lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le bailleur réclamera au preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges au regard de la régularisation annuelle, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée afin qu'elle corresponde au mieux au montant réellement dû par le preneur.

11.4 Charges, impôts, taxes et contributions acquittés directement par le preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement les frais liés aux contrats et dépenses d'entretien et de maintenance des équipements privatifs ainsi que tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

ARTICLE 12. ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

12.1 Obligation générale d'entretien

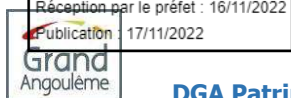
Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

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.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022



Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer à ses frais tous équipements spécifiques des locaux loués tels que chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation sauf si ces travaux sont la conséquence nécessaire d'un vice de conception ou de construction d'origine.

12.2 Obligation d'entretien de la devanture et des fermetures

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.

Le preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

12.3 Obligation de prévenance concernant les dommages et dégradations en cours de bail

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

ARTICLE 13 – TRAVAUX EN COURS DE BAIL

13.1 Travaux effectués par le Preneur

Autorisation préalable à la réalisation des travaux

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte.

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, et aucun changement de distribution sans le consentement exprès préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréés par le bailleur et dont les honoraires sont supportés par le preneur.

Clause d'accession au profit du bailleur

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de jouissance la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

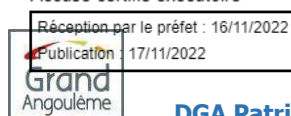
13.2 Travaux effectués par le bailleur

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 quelle qu'en soit l'importance. Le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un (21) jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-390071827-2022-11-0-2022-11-139B-DE
Accusé certifié exécutoire



privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

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 fumée ou 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.

13.3 Travaux extérieurs à l'immeuble

Le preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le bailleur pour ces événements extérieurs.

ARTICLE 14 – REPARATIONS

14.1 Réparations à la charge du bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 13 juillet 2005, n° 04-13764), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

14.2 Exécution des réparations

Le preneur, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCES DES LIEUX LOUES

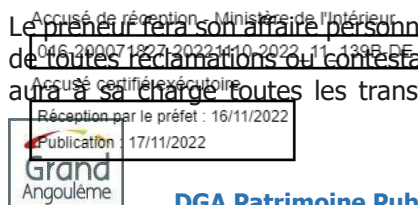
15.1 Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Le preneur 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. Il devra notamment se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son



activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

15.2 Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Surveillance du personnel

Le preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel et le cas échéant ses clients, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Étalages extérieurs. Éventaires

Le preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. 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.

Enseignes

Le preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce, à condition de respecter les prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

Le preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

Obligations diverses

Le preneur s'oblige :

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures, de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du preneur.

Le preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité, à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du preneur seraient à sa charge exclusive.

Il devra :

- faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois par an.

15.3 Visite des lieux

En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant et éventuellement le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge,



en dehors des cas urgents, de prévenir à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

En cas de vente de l'immeuble ou en cas de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de deux heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du preneur.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six (6) mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble ou les locaux loués sont mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six (6) mois précédant l'expiration du bail : un écriteau ou une enseigne pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

16.1 Vices cachés

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

16.2 Responsabilité et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ;
- en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022



ARTICLE 17. RESTITUTION DES LIEUX

17.1 Date de restitution et indemnité d'occupation

Dans tous les cas où le preneur doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pourcent (50 %). Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

17.2 Justifications des paiements et communication de la future adresse

Un mois avant de quitter les locaux loués, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

17.3 Etat des lieux de sortie – réparations mises à la charge du preneur

Le preneur devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

Il sera procédé à l'état des lieux à la suite duquel le preneur doit remettre les clés au bailleur, au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du preneur dûment convoqué. Il sera établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera recouru à 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 comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le preneur doit donner son accord dans les dix (10) jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputé agréée par le preneur et le bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1 Assurances du bailleur

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le bailleur garantit par lui-même ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les lieux loués sont constitués, totalement ou en partie de lots de copropriété, le bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres preneur 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 preneurs ou des voisins.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022



18.2 Assurances du preneur

Le preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, de ses renouvellements, maintien dans le bâtiment régulier ou sans droit ni titre, tacite reconduction, ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques ou électroniques, matériels et marchandises, glaces, installations et aménagements, cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre contre les risques d'incendie, de courts circuits, de vol, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers.

Le preneur devra également souscrire pour les montants suffisants un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de son occupation des locaux du fait de ses aménagements et installations du fait de ses travaux exécutés par lui ou encore du fait de ses préposés.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble 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.

Il devra déclarer au bailleur par tous moyens, dès qu'il en aura connaissance, tout sinistre.

Le preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le présent bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance par l'envoi au bailleur d'une attestation à jour, dans les trente (30) jours calendaires de la date anniversaire du présent contrat.

ARTICLE 19 – CESSION – APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les quinze (15) jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du preneur.

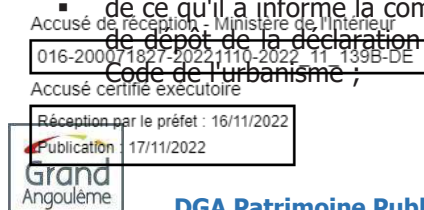
En outre, le preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers, charges et accessoires, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-17 du Code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du Code de l'urbanisme ;



- de ce que le titulaire du droit de préemption n'a pas préempté dans le délai de deux (2) mois qui lui était ouvert.

ARTICLE 20 – PRENEUR -LOCATION - OCCUPATION PERSONNELLE

Il est interdit au preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le bailleur, le preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

ARTICLE 21 – FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

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 sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 22 – CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

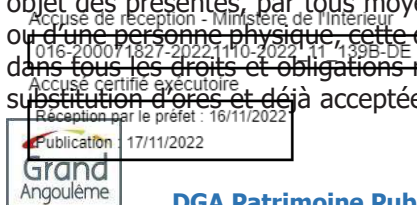
Le changement d'état du preneur, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

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 23 – VENTE DES LOCAUX LOUES

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le preneur d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

Si pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, 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.



Le preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

ARTICLE 24 – SOLIDARITE ET 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. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 25 - CLAUSES RESOLUTOIRES

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de paiement ou remboursement de charges, frais, taxes, impositions ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux preneurs par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si le preneur se maintenait dans les locaux, dans ce cas, le preneur serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de cinquante pourcent (50 %).

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

ARTICLE 26 - CLAUSE PENALE

Toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de huit (8) points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

ARTICLE 27 - DROIT APPLICABLE - LITIGE

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige intervenant dans le cadre de la présente convention. En cas de persistance du désaccord la loi française est applicable et ledit litige sera tranché par les tribunaux compétents.

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur en son siège social ou domicile.

ARTICLE 29 - ANNEXES

Le présent document comporte 3 annexes, qui font partie intégrante du présent bail commercial :

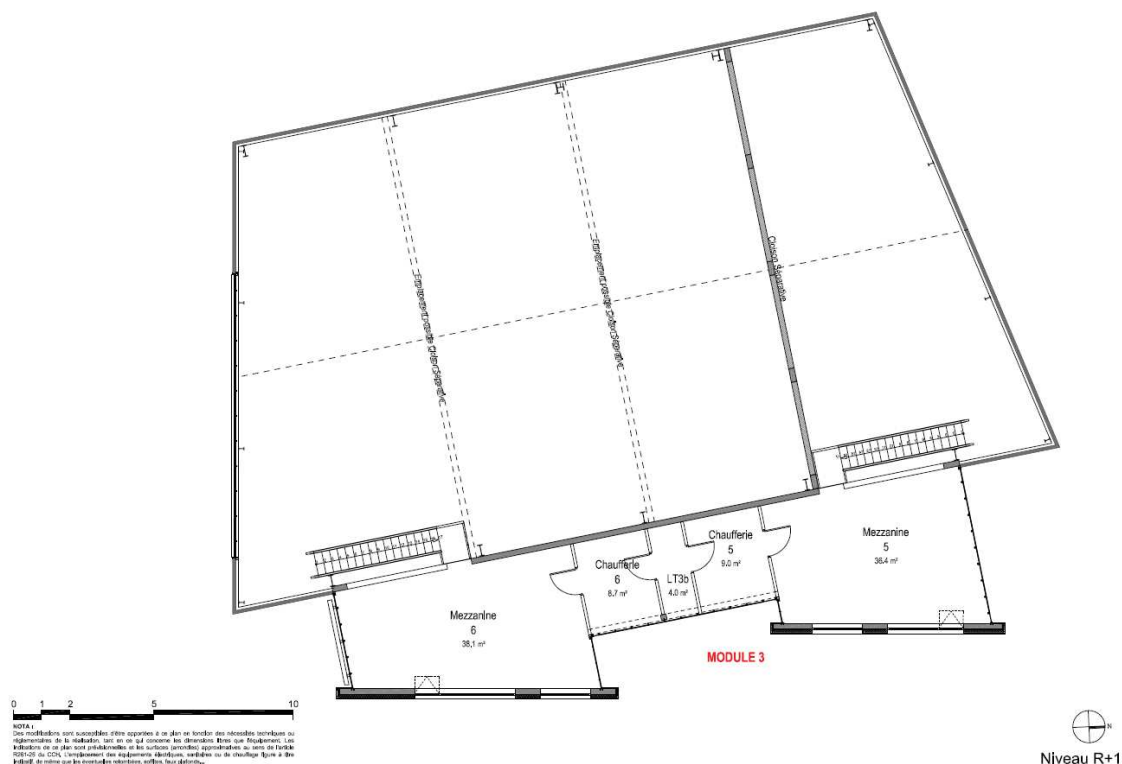
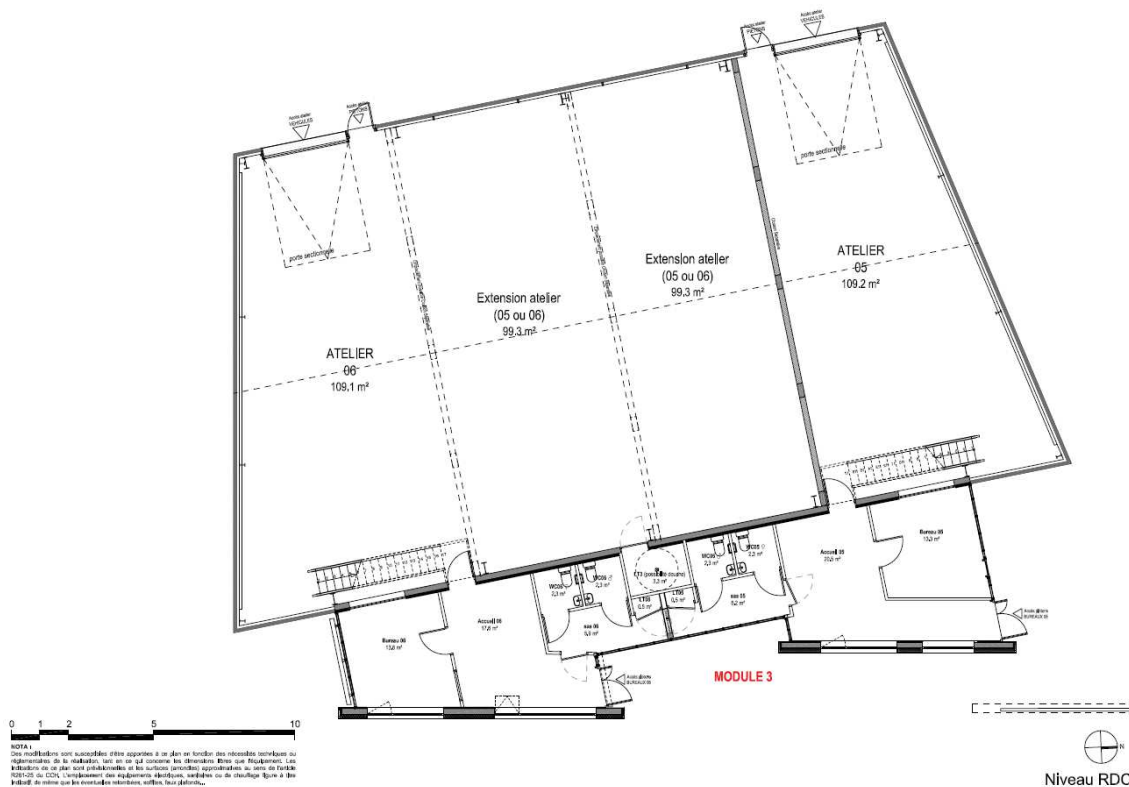
- Plan du bâtiment,
- Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux,
- Etat des lieux d'entrée,



Annexe 2 - Plan du bâtiment

La cloison séparative interne de l'atelier figurant sur les plans n'existe pas.

Les bureaux peuvent avoir reçu un cloisonnement différemment de celui figurant sur les plans.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022



Annexe 3 – Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Travaux réalisés par le bailleur dans les locaux loués dans les trois années précédant la conclusion du bail, précisant leur coût :

Sans objet.

Travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du bail, avec un budget prévisionnel :

Sans objet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221110-2022_11_139B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2022

Publication : 17/11/2022

