

BAIL COMMERCIAL
SCI LA LONGACOISIENNE / TOPAZE COIFFURE

Entre les soussignés

La société dénommée **SCI LA LONGACOISSIENNE**, Société civile immobilière au capital de 1.000 € dont le siège est à LONGUEAU (80330), 163 avenue Henri Barbusse, identifiée au SIREN sous le numéro 823 019 179 et immatriculée sous le numéro 823019179 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de AMIENS.

Représentée par son gérant, Monsieur Ludovic REVOL,
ci-après dénommé(e) le « Bailleur »,

Et

La société dénommée **TOPAZE COIFFURE**, Société à Responsabilité au capital de 3.800 € dont le siège est à LONGUEAU (80330), 35 B rue Henri Barbusse, identifiée au SIREN sous le numéro 810 510 180 et immatriculée sous le numéro 823019179 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de AMIENS.

Représentée par sa gérante Madame Valérie GABET, dûment autorisé aux termes des statuts de la société

ci-après dénommé(e) le « Preneur »,
d'autre part,

Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

Il est préalablement indiqué ce qui suit :

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail d'une cellule décrite ci-après et aux termes de leurs discussions, les Parties avaient convenues de conclure une promesse de bail sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire le 15 mars 2018.

La cellule a été édifiée conformément à la demande de permis de construire du 7 novembre 2017 déposée auprès de la Mairie de LONGUEAU pour lequel la Maire de Longueau a certifié par courrier en date du 17 décembre 2018 qu'au terme des délais légaux d'instruction du dossier de PC déposé sous le numéro 000489 A 17 A0008, la SCI LA LONGACOISSIENNE est bénéficiaire d'un permis de construire notifié à la date du 7 février 2018 conformément aux dispositions de l'article R 424-1 du code de l'urbanisme.

LR

VG

La réception des travaux de la cellule a lieu ce jour étant précisé que cette livraison était prévue pour le premier trimestre 2020 avec ouverture prévue pour le deuxième trimestre 2020 mais que la pandémie de Covid, cas de force majeure, n'a pas permis aux parties de respecter les délais prévus à la promesse qu'ils avaient régularisés entre elles le 15 mars 2018.

Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :

Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le local ci-après désigné, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble qui pourrait être ultérieurement créé.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3), six (6), neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 3 août 2020.

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.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Locaux

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le local ci-après désigné : la cellule N°4 d'une surface utile de 70 m² au sein de la galerie marchande du futur Centre Commercial à enseigne INTERMARCHÉ sis à Longueau (80330), 170 et 171 bis avenue Henri Barbusse selon plan annexé.

LR

19

Il l'accepte en conséquence dans l'état où ils se trouve, sans recours contre le Bailleur sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées dans la limite de 1 m² ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

Article 4 - Destination

Le local loué sera destiné à l'usage de salon de coiffure, barbier, institut de beauté y compris les activités connexes et complémentaires, telles que notamment la pose d'ongles, le maquillage permanent, l'exploitation de cabines UV, les soins du corps et la vente de produits liés aux soins du corps à la coiffure, à l'esthétique, à l'exclusion de toute autre utilisation".

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 restera libre de louer les autres locaux de l'immeuble pour des activités similaires à celles du Preneur.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur les caractéristiques du local et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer le local dans l'état où ils se trouvera au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement.

Le local à livrer est brut de béton et fluides en attente.

Le Preneur reconnaît que le local loué, tel qu'il est projeté, lui permettra en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux d'aménagement du local que le Bailleur autorise d'ores et déjà, suivant descriptif ci-annexé, et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail, à ses frais et risques et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

LR

4f

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer, a tenu compte de ce que le Preneur prend en charge ces travaux aux lieu et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Un état des lieux contradictoire est dressé à l'amiable ce jour, jour de remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera 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 - États des travaux engagés et à prévoir

S'agissant d'une cellule dont la réception des travaux est opérée ce jour, le bailleur n'a entrepris ou n'aura pas de travaux à exécuter, exception faite la livraison du local brut de béton et fluide en attente.

Article 7 - États des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

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 (♦ C. assur., art. L. 125-2), minières ou technologiques (♦ C. assur., art. L. 128-2) ou sismique.

Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, sera délivré à la date de livraison du local le diagnostic de performance énergétique du local.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 9 - Risques de pollution

LR

UF

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériel, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Article 9 bis - Sols et sites pollués

Conformément à l'article L.125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendra le local loué n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

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

Article 10 - Clause environnementale

L'article L 125-9 du code de l'environnement précise :

- que les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale,
- qu'un décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 définit le contenu de cette annexe,
- que le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- que cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

que ces dispositions prennent effet le 1^{er} janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement pour les baux en cours.

Le bailleur déclare que le local à livrer n'aura pas une surface supérieure à 2.000 m² et qu'en conséquence l'établissement d'une annexe environnementale n'est pas obligatoire dans le cadre des présentes.

Conditions financières

Article 11 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 15.540 € hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance au Bailleur en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Par exception, le premier loyer sera calculé prorata temporis pour une période comprise entre la date de livraison de la cellule et le terme le plus proche.

WR

1/

Article 11 ^{ter} - Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L. 145-33 du code de commerce et par dérogation à l'article L. 145-34 du même code.

Dans l'hypothèse où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du code de commerce. En conséquence, elles renoncent expressément au lissage progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera exigible intégralement dès sa date d'effet.

Article 12 - Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce.

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice des loyers commerciaux.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice initial retenu pour la variation du loyer initial stipulé ci-dessus est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du 1^{er} trimestre 2020 qui s'élève à 116,23.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

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 ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut

LR

4

d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettent sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal de grande instance 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.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce.

Article 13 - Charges, prestations et taxes

13.1 Le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part du local, au prorata de la surface exploitée, dans les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage du parking (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage) ;
- entretien des espaces verts,
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- primes d'assurance de l'immeuble.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, à hauteur de la quote-part imputable au local calculée conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués, liés à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est le redevable légal, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance de même nature qui pourrait être créé, substitué ou modifié ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

LR

19

13.2 Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, 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 mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

13.3 Le Bailleur se réserve le droit de modifier ultérieurement les services de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

13.4 Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé chaque année en fonction du relevé établi par le bailleur.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges.

Cet état récapitulatif sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au Bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article 14 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au 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 tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

uk

4

Article 15 - Dépôt de garantie

Le Preneur versera à la date de prise d'effet du bail la somme de 4.662 €, correspondant à un trimestre de loyer TTC et hors charges, en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce montant, équivalent à un trimestre de loyer, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à un trimestre de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du Bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du Preneur sur simple ordonnance de référé.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement de toutes sommes dues par le Preneur ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable de son fait et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, dans un délai maximum d'un trimestre.

Ce montant, équivalant à un trimestre de loyer, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision du loyer ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à un trimestre de loyer.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Article 16 - Garnissement

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité autorisée les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Article 17 - Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Conditions d'occupation

Article 18 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

LR

47

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra 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 et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et s'il y a lieu par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

Article 19 - Respect des prescriptions administratives

Le Preneur devra 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 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.

LR

uf

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 20 - Gardiennage - Services collectifs

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

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 21 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

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

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 22 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de

UR

47

l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et 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 être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 23 - Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

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.

Entretien - Travaux

Article 24 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

LR

47

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu de la loi ou des stipulations qui précèdent.

Article 25 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait 21 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse toutes diligences pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

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 nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer, puis déposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

LR

4

Article 26 - Transformations et améliorations par le Preneur - Accession

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

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

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

Ce dernier se réserve le droit de demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur. A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra y procéder en ses lieux et place et aux frais du Preneur après vaine mise en demeure, ou lui en imputer le coût.

Cession

Article 27 - Cession

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. 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 lieux, 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. 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 et charges, 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 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. 214-16 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 la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert

Dispositions finales

Article 28 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

Article 29 - Restitution des locaux

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

LR

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 26 ci-dessus.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, y procéder aux lieux et place du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 1222 nouveau du code civil.

Article 30 - Clause résolutoire

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dispositions diverses

Article 31 - Tolérances

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

Article 32 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Bailleur qui s'y oblige et refacturés à due concurrence au preneur.

LR

18
yf

Article 33 - Election de domicile

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

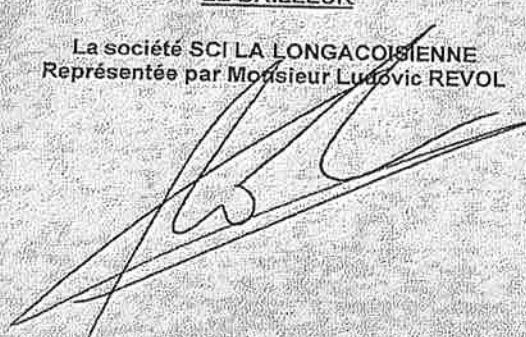
Annexes

- plan(s) des locaux ;
- état des risques et pollutions ;

Fait en 2 exemplaires
A Longueau
Le 3 août 2020

LE BAILLEUR

La société SCI LA LONGACOISIENNE
Représentée par Monsieur Ludovic REVOL



LE PRENEUR

La société TOPAZE
Représentée par Madame Valérie GABET



LR

4/