

BAIL COMMERCIAL

LES SOUSSIGNEES

↳ La société "SCI MAMF2", Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros, ayant son siège social à AMIENS (80000) – 1 Rue Gresset, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le n° 898 660 816,

Représentée par Monsieur François BEAUVISAGE, en sa qualité de Gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le Bailleur
D'une part

ET

↳ La société "ESCO-BAR", Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000 Euros, ayant son siège social à AMIENS (80000) – 64, rue Saint Leu, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le n° 917 516 874,

Représentée par Monsieur Renaud PERET, en sa qualité de Gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le Preneur
D'autre part



RP

10

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à AMIENS du 10 septembre 2021, Monsieur François BEAUVISAGE, agissant tant pour son propre compte que pour celui de toute personne morale qu'il déciderait de se substituer, a régularisé, avec la SCI CAP ESTEREL, un compromis de vente de l'immeuble sis à AMIENS (80000) – 64, rue Saint Leu, plus amplement désigné ci-après, sous conditions suspensives.

Puis la cession dudit immeuble est intervenue, aux termes d'un acte authentique en date du 14 mars 2022, reçu par Maître Johanna DINE, Notaire à VILLERS BOCAGE (80) avec la participation de Maître Julien FLAMENT, Notaire à AMIENS (80).

L'immeuble sis à AMIENS (80000) – 64, rue Saint Leu, objet de la cession, est actuellement composé des lots suivants :

Lot numéro neuf

Un local de stockage, au rez-de-chaussée du bâtiment II, avec porte d'accès à la cour au fond à gauche. Et les 480/10 000èmes des parties communes de l'immeuble.

Lot numéro treize

Un compartiment de cave, au sous-sol du bâtiment I, traversé par diverses canalisations, auquel on accède par le lot de copropriété 18 et par une porte à ouvrir, donnant sur les parties communes. Et les 238/10 000èmes des parties communes de l'immeuble.

Lot numéro dix-huit

Un local à usage commercial, au rez-de-chaussée du bâtiment I, à droite du bâtiment, ayant façade et entrée sur la rue Saint Leu et un accès donnant sur la cour.

Et au fond à droite, un réduit donnant accès à la cave du présent lot, ainsi qu'au lot de copropriété numéro 9 compris dans le bâtiment II.

La cave dudit lot de copropriété est traversée par diverses canalisations.

Et les 1 441/10 000èmes des parties communes de l'immeuble.

Le local à usage commercial était jusqu'à présent utilisé pour l'exploitation d'un fonds de commerce de laverie, mais est actuellement libre de tout occupant.

Pour l'exploitation du fonds de commerce qu'il entend créer, la société ESCO-BAR, représentée par Monsieur Renaud PERET, ès qualité, s'est rapprochée de la société SCI MAMF2, représentée par Monsieur François BEAUVISAGE, ès qualité, afin de prendre à bail le local commercial dépendant de l'immeuble que ce dernier a acquis, ce qu'il a accepté.

Cependant, l'ouverture du fonds de commerce par la société ESCO-BAR étant conditionnée, notamment, à la réalisation de travaux de gros œuvre par la société SCI MAMF2 et à l'obtention d'un prêt bancaire nécessaire à la réalisation de travaux permettant la transformation du local commercial à usage de laverie, en local commercial à usage de bar, les parties ont, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 7 avril 2022, modifié par avenant en date du 7 juillet 2022, conclu une promesse synallagmatique de bail commercial sous conditions suspensives.

Ces conditions ont été entièrement réalisées.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - OBJET

La société SCI MAMF2, Bailleur, donne à bail, à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-4 à L.145-60 du Code de Commerce et aux disposition subsistantes du décret du 30 septembre 1953, à titre commercial dans les conditions qui suivent, à la société ESCO-BAR, Preneur, qui accepte un ensemble immobilier sis à AMIENS (80000) – 64, rue Saint Leu, désignés ci-après.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux loués et situés à AMIENS (80000) – 64 rue Saint-Leu, comprennent :

Au rez-de-chaussée :

- Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment I
- Un réduit donnant accès à la cave
- Un local de stockage situé au rez-de-chaussée du bâtiment II

Au sous-sol du bâtiment I :

- Une cave

Le tout figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-----------------|----------|
| AB | 103 | « rue Saint Leu | 04a 64ca |

Le tout selon plan annexé aux présentes (**Annexe 1**).

Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, les servitudes actives et passives pouvant y être attachées, sans aucune exception, ni réserves, sans garantie quant à la contenance superficielle, à l'état du bâtiment, à la vétusté ou autres, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue de la présente convention, et les trouver, dans leur état actuel et sur la base des travaux que le Bailleur va réaliser, propres à l'usage auquel il les destine.

En conséquence, toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

ARTICLE 3 – DUREE DU BAIL

Le bail, soumis au statut des baux commerciaux résultant du Chapitre V, Titre IV, Livre premier, du Code de Commerce, est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives, commençant à courir le 1^{er} septembre 2022 pour se terminer le 31 août 2031.**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cependant, le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-9 du Code de Commerce (c'est-à-dire par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de Commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter un éventuel local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 4 - ACTIVITE AUTORISEE

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et utiliser les locaux ci-dessus désignés exclusivement pour **l'exploitation d'un fonds de commerce de bar.**

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le Preneur puisse, soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur, en ce qui concerne les autres locataires et occupants de l'immeuble.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions de la section VIII, Chapitre V, Titre IV, Livre premier du Code de Commerce intitulée "DE LA DESPECIALISATION".

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-47 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue des activités connexes ou complémentaires ; à cet effet, le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé ; cette formalité valant mise en demeure du Bailleur de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste ou non le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et, conformément aux dispositions des articles L. 145-48 et suivants du même Code, le Preneur aura la faculté de demander au Bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités, différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être notifiée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction, émanant des autorités administratives, relatives aux modalités d'occupation par lui de l'immeuble loué.

De même, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement et à l'utilisation de l'immeuble loué, ou nécessaires à l'exercice de son activité dans celui-ci. L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité ci-dessus prévue à l'article 4, n'implique en effet, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. En conséquence, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les autorisations obtenues, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommages et intérêts équivalant au préjudice subi par le Bailleur. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants.

D'une manière générale, 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, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché.

Le Preneur ne devra rien faire qui puisse troubler l'écologie de l'environnement pour quelque cause que ce soit ; il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc.

ARTICLE 6 - ENSEIGNE

Le Preneur pourra faire apposer toute plaque ou enseigne, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état initial à l'expiration du bail.

Conformément à ce qui est dit ci-dessus à l'article 5, le Preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 7 - ETAT DES LIEUX - JOUISSANCE

7.1. - Dans les HUIT (8) jours de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé soit amiablement et contradictoirement directement par les parties, soit à défaut par acte d'huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie ayant été dûment appelée. Le coût en résultant sera supporté pour moitié par chacune des parties.

Le Bailleur est informé qu'à défaut de prendre toutes diligences afin d'établir cet état des lieux, il sera déchu du bénéfice de la présomption de l'article 1731 du Code Civil en vertu de laquelle le Preneur est réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives et doit les restituer comme tels.

7.2. - Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir alors exiger du Bailleur, ni même ultérieurement au cours du bail, aucune remise en état, ni réparation, ni aucuns travaux, pour quelque cause que ce soit, y compris ceux rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure.

ARTICLE 8 - TRAVAUX

8.1. - ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués en parfait état de réparation et les rendra en fin de bail en bon état de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien, étant prévu que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'Article 606 du Code Civil sont seules à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra notamment entretenir tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, devantures, vitrines, portes et volets, rideaux de fermeture, glaces, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries, plomberie, murs et autres, et repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire.

La réfection et le remplacement de ces objets seront à la charge exclusive du Preneur et ce, même s'ils sont rendus nécessaires par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigences administratives.

Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

Le Preneur devra faire effectuer à ses frais un contrôle annuel des installations de chauffage, par une entreprise dûment habilitée, et en justifiera au Bailleur par la remise d'un double du compte rendu.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur mais qui seraient nécessitées soit par un défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, comme il est précisé ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations résultant de son silence ou de son retard.

8.2. - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

8.2.1. - Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

8.2.2. - Il ne pourra toutefois opérer dans les lieux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, construction, changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouvertures, ni aucune modification de la destination des pièces composant les locaux loués. Il ne pourra apposer sur les lieux loués aucune antenne parabolique ni installations d'aucune sorte susceptibles d'entraîner des nuisances sonores, visuelles, ni aucune gêne d'aucune sorte pour le voisinage.

De même, il ne pourra faire exécuter des travaux touchant le gros œuvre et la façade sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance d'un architecte justifiant de toutes les qualifications et garanties requises pour l'exercice de cette activité, et dont les honoraires seront à la charge du Preneur. S'il l'estime nécessaire, le Bailleur pourra demander que les travaux aient également lieu sous la surveillance complémentaire de son propre architecte, dont les honoraires demeureront cette fois à sa charge.

8.2.3. - Le Preneur s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir de l'amiante et/ou du plomb, et/ou toute autre substance qui serait prohibée par les textes. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soit, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet effet. A défaut, il sera tenu de remettre, à ses frais et sous sa responsabilité, le local loué et ses aménagements en conformité avec les textes et/ou le bail.

8.2.4. - Toutes constructions, de même que tous travaux, embellissements et améliorations quelconques, réalisés par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, le seront sans indemnité ni participation à la charge du Bailleur. Ils deviendront en fin de bail, quelle que soit la cause d'expiration de celui-ci, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite reconduction.

Nonobstant la clause d'accession qui précède, le Bailleur aura toujours la faculté, à l'expiration des relations contractuelles et lors de la restitution des locaux loués par le Preneur, d'exiger la remise en l'état initial, aux frais exclusifs du Preneur, et ce, même s'il a autorisé les travaux.

Les équipements, matériels et installations mobiles ou simplement boulonnés ou vissés, installés par le Preneur, resteront sa propriété et devront être enlevés lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toutes traces de leur emplacement.

8.3. - TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR

Le Preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur et, s'il vient à en exister une, la copropriété, jugeraient nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de VINGT ET UN (21) jours.

Il devra assurer le libre accès des lieux loués, chaque fois que cela semblera nécessaire, et notamment au bénéfice du service des eaux, des égouts, de l'électricité et du chauffage. Il ne pourra s'opposer à l'exécution des travaux qui pourront y être utiles.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages, ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche, la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits ou dans les ventilations, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais, sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Par ailleurs, le Bailleur se déclare informé des obligations d'information périodique mises à sa charge par l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, rappelé ici pour mémoire :

"Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1 - Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2 - Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût."

En application de ces dispositions, l'état des travaux effectués durant les trois années précédant la conclusion des présentes, ainsi que l'état des travaux envisagés dans les trois années qui suivent sont annexés aux présentes (Annexe 2).

8.4. - MISE AUX NORMES AVEC LA REGLEMENTATION ACTUELLE OU FUTURE

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative pour mettre les locaux loués en conformité avec toute réglementation actuelle ou future relative à son activité (notamment en matière d'environnement, d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité aux personnes handicapées, ou encore les normes spécifiques aux établissements recevant du public).

Si la réglementation vient à se modifier, le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les locaux loués soient toujours conformes aux normes administratives.

8.5. - DEFAILLANCE DU PRENEUR

En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur pourra faire effectuer les travaux, après une mise en demeure adressée au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier, restée plus de TRENTE (30) jours sans réponse.

Le Preneur devra rembourser ces travaux au Bailleur à réception de facture.

En cas de non remboursement, le Bailleur aura la faculté de se prévaloir de la clause résolutoire prévue à l'article 27 ci-dessous.

ARTICLE 9 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tous moments de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective. Il est ici précisé que le maintien par le Preneur de son fonds de commerce en état permanent d'exploitation est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité, pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de ses préposés, soit du fait des travaux d'aménagement, soit du fait de l'usage des aménagements et des installations à sa charge.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur ou les modalités d'occupation par lui des locaux entraînaient, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires ou occupants de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou occupants ou des voisins.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le Bailleur de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au Bailleur de ce chef.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le Bailleur, tout sinistre se produisant dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur.

Dans le cadre des polices ci-avant et pour les seules garanties des dommages atteignant les biens du Bailleur, le ou les contrats devront prévoir que l'assureur s'engage à ce que les indemnités dues soient versées directement au Bailleur.

ARTICLE 11 - EXPLOITATION

11.1. - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le Preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que le Bailleur ne contracte aucun engagement envers le Preneur à ce sujet.

11.2. - Notamment, afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent contrat, le Preneur veillera à respecter, tout au long de son exploitation, les dispositions légales et réglementaires applicables aux Etablissements Recevant du Public ("ERP"), et notamment les articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

11.3. - 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 en raison des installations réalisées par le Preneur.

11.4. - Le Preneur ne pourra faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou inconvénients, quels qu'ils soient.

Il est notamment interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper même temporairement les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparation aux frais du Preneur et de dommages-intérêts éventuels ;
- d'introduire dans les locaux des matières dangereuses, et notamment des produits explosifs et particulièrement inflammables ;
- de stocker des marchandises qui dégageraient des odeurs malsaines ou désagréables.

ARTICLE 12 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP | Catégorie |
|--|-----------|
| Plus de 1500 personnes | 1ère |
| de 701 à 1500 personnes | 2ème |
| de 301 à 700 personnes | 3ème |
| Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie) | 4ème |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème |

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1^{er} mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives.

Un arrêté en fixera les modalités.

2 – L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- Il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,
- Sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une « attestation d'accessibilité ».

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité,
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

En conséquence, le Preneur s'oblige à réaliser l'ensemble des travaux et mesures nécessaires afin de respecter l'ensemble desdites obligations.

ARTICLE 13 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, émanations, 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, de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 14 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire ou son architecte, ou tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.

Dans les six mois qui précéderont sa sortie, le Preneur devra laisser visiter l'immeuble aux personnes qui se présenteront pour louer, munies d'une autorisation du Bailleur, six heures par jour ouvrable, savoir de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ; ils devront en outre 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 loués ou de l'ensemble immobilier dans lesquels ces derniers sont situés.

ARTICLE 15 - REMISE DES CLES

Le Preneur rendra les clefs des biens loués le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi, les clauses et conditions du bail.

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

Au plus tard, le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Au cas où le Preneur, dûment convoqué, ne serait pas présent aux date et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors sa présence, à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

ARTICLE 16 - GARDIENNAGE

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.

ARTICLE 17 - SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, du gaz et de l'électricité ou dans tous autres services collectifs analogues, extérieurs à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur de ces interruptions.

ARTICLE 18 - TOLERANCES

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 ou conditions.

ARTICLE 19 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

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 pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 20 - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE - CESSION

20.1. – RÈGLES GÉNÉRALES

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement le local, conséquence du caractère *intuitu personae* du présent contrat à son égard.

Il est donc interdit au Preneur, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur (ce dernier n'ayant pas en outre à rendre compte des motifs de son refus) :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire ;
- de donner son fonds en location-gérance ;
- de sous-louer en tout ou partie les locaux loués ;
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, et à charge dans ce cas de respecter les conditions ci-dessous énoncées à l'article 20.2.2.

20.2. – RÉGULARISATION DE L'ACTE CONSTATANT LA SOUS-LOCATION, LA LOCATION-GÉRANCE OU LA CESSION

20.2.1. – Sous-location – Location-gérance

20.2.1.1. - En cas de sous-location ou de location-gérance régulière – parce qu'expressément autorisée par le Bailleur – le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de sous-location ou de location-gérance (ainsi qu'à tous actes consécutifs, tels qu'avenants modificatifs ou complémentifs, portant renouvellement ou prorogation, etc...), par lettre recommandée avec avis de réception, reçue par son destinataire VINGT (20) jours au moins à l'avance.

À peine de nullité, le projet complet et définitif de l'acte devra être notifié au Bailleur en même temps que la convocation.

Un exemplaire original enregistré de l'acte, s'il est sous seing privé, ou une copie exécutoire de l'acte, s'il est authentique, devra être remis sans frais au Bailleur, dans le mois de sa signature.

20.2.1.2. - Le Preneur demeurera le débiteur principal du Bailleur. Toutefois, dans l'acte constatant la sous-location ou la location-gérance, et à peine de nullité de celle-ci, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers, charges, taxes et accessoires du présent bail, et plus généralement à l'entière exécution de celui-ci, de manière que le Bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans discussion préalable du Preneur.

Si le Bailleur décide de ne pas concourir à l'acte de sous-location ou de location-gérance, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra néanmoins prendre cet engagement, dont le Bailleur pourra se prévaloir à titre de stipulation pour autrui.

20.2.1.3. - En outre, pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties, de sorte qu'en aucun cas, le sous-locataire partiel ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie, le Preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location.

Dans tous les cas, quelle que soit la nature, totale ou partielle, de la sous-location, l'acte de sous-location devra rappeler que le droit de jouissance du sous-locataire est limité par les clauses du bail principal et ne pourra être d'une durée supérieure à celle du bail principal.

20.2.1.4. - Aucune location-gérance ou sous-location ne pourra être faite, ou ne pourra se maintenir, s'il est dû des loyers, taxes, charges ou accessoires par le Preneur.

20.2.2. – Cession du droit au bail

En cas de cession du droit au bail régulière – soit qu'il s'agisse d'une cession du droit au bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, soit, à défaut, qu'il s'agisse d'une cession isolée du droit au bail expressément autorisée par le Bailleur – le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, par lettre recommandée avec avis de réception, reçue par son destinataire VINGT (20) jours au moins à l'avance.

À peine de nullité, le projet complet et définitif de l'acte devra être notifié au Bailleur en même temps que la convocation.

Un exemplaire original enregistré de l'acte, s'il est sous seing privé, ou une copie exécutoire de l'acte, s'il est authentique, devra être remis sans frais au Bailleur, dans le mois de sa signature.

En cas de concours, l'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera la garantie solidaire du cédant à l'égard du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges, taxes et accessoires du présent bail, et plus généralement pour l'exécution de l'ensemble des clauses de celui-ci. Le Bailleur aura action directe contre le cédant ou le cessionnaire ou contre les deux ensembles à son choix. Conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de Commerce, cette garantie solidaire sera valable durant trois ans à compter de la cession, étant précisé que le Bailleur devra informer dans le délai maximum d'un (1) mois le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire.

Il est précisé que la limitation dans le temps de la garantie solidaire n'interdira pas au Bailleur de la mettre en œuvre après son expiration, mais seulement pour des causes antérieures à cette expiration.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le cessionnaire étant garant solidaire du cédant vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur dans les conditions de l'article 26 ci-dessous.

Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les cas de cession et à toutes opérations assimilées emportant la transmission du droit au bail, telles que, notamment, les opérations d'apport, de fusion, de scission, de dissolution, d'apport partiel d'actif, d'adjudication publique ou de cession ordonnée par décision de justice.

20.3. – SANCTIONS

Toute violation d'une seule des conditions du présent article dans son ensemble, qui toutes sont substantielles, entraînera de plein droit, si bon semble au Bailleur, la résiliation du bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ARTICLE 21 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel fixé à TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000 €) hors taxes et hors charges**, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur mensuellement et d'avance, en DOUZE (12) termes égaux de TROIS MILLE EUROS (3 000 €) hors taxes et hors charges chacun, le premier de chaque mois.

Il est ici précisé que le Bailleur accorde au Preneur, une franchise de loyer correspondant à TROIS (3) mois de versement, soit NEUF MILLE EUROS (9 000 €) hors taxes et hors charges, en contrepartie de la réalisation par le Preneur, et aux frais de ce dernier, de travaux d'agencement des locaux, d'ores et déjà autorisés par le Bailleur.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 22 – PAS DE PORTE

D'un commun accord entre les parties, le Preneur versera au Bailleur, un « pas-de-porte » d'un montant de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 €), acquis définitivement au Bailleur.

ARTICLE 23 - OPTION DU BAILLEUR POUR LA TVA

Le Bailleur ayant opté pour la TVA, le présent bail est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le Preneur remboursera donc au Bailleur, le montant de la taxe grevant le loyer et les charges, lors du paiement de chaque terme de loyer.

La clause résolutoire ci-dessous stipulée sera applicable en cas de non remboursement des droits en question dans les conditions qui viennent d'être indiquées.

ARTICLE 24 - INDEXATION ANNUELLE

Le loyer stipulé ci-dessus variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, sans aucune formalité ni demande, à la hausse comme à la baisse, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux ("ILC") tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE. Toutefois, l'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui du loyer déterminé ci-dessus.

La première indexation interviendra donc de plein droit le 1^{er} septembre 2023.

Le taux de variation indiciaire pour la première révision à intervenir le 1^{er} septembre 2023 sera calculé en retenant :

- d'une part, comme indice de base, l'ILC du 1^{er} trimestre de l'année 2022 ;
- d'autre part, comme indice de comparaison, le dernier ILC qui sera publié au jour de l'indexation, soit celui du 1^{er} trimestre de l'année 2023.

Pour les indexations annuelles ultérieures, l'indice de base sera l'indice de comparaison de la dernière indexation, et l'indice de comparaison sera l'indice publié quatre trimestres plus tard.

Ainsi, pour information, le loyer annuel indexé au 1^{er} septembre 2023 sera déterminé de la façon suivante :

Loyer annuel indexé au 1^{er} septembre 2023

Loyer à réviser : 36 000 € x $\frac{\text{ILC du 1^{er} trimestre 2023}}{\text{ILC du 1^{er} trimestre 2022}}$

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date d'indexation du loyer, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier connu à cette date. Une régularisation sera opérée lors de la publication de l'indice.

Dans le cas où *l'Indice des Loyers Commerciaux* viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué de plein droit *l'indice INSEE du Coût de la Construction (ICC)* ou, à défaut de pouvoir l'appliquer pour quelle que cause que ce soit, le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, saisi sur requête de la partie la plus diligente.

Si un désaccord survient entre les parties au sujet de la fixation du loyer, il n'entraînera pas suspension du paiement de ce loyer ; le Preneur sera obligé de verser une somme égale au montant du précédent terme sous réserve de redressement en plus ou moins, une fois la contestation vidée.

ARTICLE 25 - CHARGES, IMPÔTS ET TAXES

Accessoirement au loyer, le Preneur assumera, par paiement direct ou par voie de remboursement au Bailleur selon le cas, les charges, impôts et taxes définis dans l'Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances pesant sur le Preneur, figurant en annexe du présent bail (Annexe 3).

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Si bon semble au Bailleur, les charges dont le remboursement incombera au Preneur pourront faire l'objet de provisions périodiques et d'une régularisation annuelle, selon la somme des charges réelles.

Le Bailleur se déclare informé des obligations d'information périodique mises à sa charge par l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, rappelé ici pour mémoire :

"Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux."

ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toutes natures résultant du présent bail à la charge du Preneur (et notamment le paiement des loyers, charges de toute nature, accessoires, impôts, droits et taxes, indemnités d'occupation, réparations, intérêts de retard et pénalités exigibles, frais de commandements, de mises en demeure ou de poursuites, ou tous autres titres, ainsi que de toutes sommes dont le Bailleur pourrait être tenu responsable au nom et à la place du Preneur), ce dernier s'oblige à verser au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à DEUX (2) mois de loyers hors taxes et hors charges, soit la somme de SIX MILLE EUROS (6 000 €).

Ce versement est intervenu au moyen d'un chèque bancaire à l'ordre du Bailleur, ainsi que le Bailleur le reconnaît et en consent bonne et valable quittance au Preneur, sous réserve de bon encaissement.

A chaque réajustement de ce loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions pour être toujours égal à DEUX (2) mois de loyers. En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera, lors du premier terme de loyer augmenté, la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie. En cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, ainsi que, le cas échéant, pendant la période d'occupation sans titre des lieux par le Preneur, et restitué en fin de jouissance, après complète libération des lieux et remise de toutes les clés, et après paiement de toutes sommes restant dues par le Preneur au titre de loyers, charges de toute nature, accessoires, impôts, droits et taxes, indemnités d'occupation, réparations, intérêts de retard et pénalités exigibles, frais de commandements, de mises en demeure ou de poursuites, ou tous autres titres, ainsi que de toutes sommes dont le Bailleur pourrait être tenu responsable au nom et à la place du Preneur, et après que toutes les réparations incombant au Preneur auront été exécutées.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une de ses conditions ou pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir, et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ARTICLE 27 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de complet paiement, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou de complet paiement ou remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire (charges de toute nature, impôts, droits et taxes, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et pénalités exigibles, dépôt de garantie, frais de commandements, de mises en demeure ou de poursuites...), ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail, de ses avenants, d'actes postérieurs, ou résultant de décisions judiciaires ou bien encore du "statut des baux commerciaux" (tel qu'il est actuellement fixé au Chapitre V, Titre IV, Livre Premier de chacune des parties législative et réglementaire du Code de commerce), et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet et contenant

déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail serait résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Toute somme exigible payée en retard sera en outre productrice d'un intérêt de retard à un taux égal à trois fois le taux d'intérêt légal, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois visé au premier paragraphe du présent article ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, son exclusion pourrait avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble présentement loué, et exécutoire par provision nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de restituer les lieux, libres de toute occupation et matériels, au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance d'un congé, l'obligera, au profit du Bailleur, au paiement d'une indemnité d'occupation, et ce, jusqu'à la restitution effective des lieux. De convention expresse, cette indemnité sera égale au dernier loyer payé, majoré de 50 % et de la TVA au taux en vigueur. Les charges, taxes et autres accessoires seront également dus jusqu'à la restitution effective des lieux.

Tous les frais auxquels le Bailleur aura été exposé en raison d'une défaillance du Preneur, tels que les frais de procédure (en ce compris les honoraires d'avocats), de poursuites ou de mesures conservatoires, frais de commandements et d'actes extrajudiciaires, frais d'envoi de courriers recommandés, émoluments et honoraires de justice, seront à la charge exclusive du Preneur.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues à ce titre :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, de sorte que leur non-paiement justifiera – si la résiliation n'est pas déjà acquise – la mise en œuvre de la clause résolutoire dans les conditions prévues au premier paragraphe du présent article ;
- porteront aussitôt intérêt à un taux égal à trois fois le taux d'intérêt légal, dans les conditions prévues au deuxième paragraphe du présent article.

ARTICLE 28 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants-cause et toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du Preneur – si celui-ci est une personne physique – 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 867 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 29 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

29.1 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET MINIERS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement et du décret du 15 février 2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, technologiques et miniers majeurs, le Bailleur informe le Preneur :

- que la commune d'AMIENS est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels ("PPRn") approuvé pour l'aléa "Inondation",
- que la commune d'AMIENS est située, au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, dans une zone de risque très faible,
- qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité d'assurance allouée au titre de la garantie des risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des Assurances).

Une copie de l'arrêté préfectoral du département de la Somme, ainsi qu'un état des risques naturels, technologiques et miniers dûment complété sont annexés aux présentes (**Annexe 4**).

29.2 - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996, et du décret n°2011-629 du 3 Juin 2011, imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans les délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur.

Un diagnostic de recherche d'amiante a été établi et figure en annexe des présentes (**Annexe 5**).

29.3 – SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le Bailleur déclare qu'à ce jour le bien loué est à usage autre que l'habitation et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique.

B

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant précédent des locaux loués n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si les locaux loués présentent un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

29.4 – SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES TERMITES

Le Bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Le Preneur reconnaît également qu'il lui a été rappelé l'obligation pour tout occupant d'un immeuble, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer en Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

29.5 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et figure en annexe des présentes (Annexe 5).

Le Preneur est par ailleurs ici informé que, selon l'article L. 271-4, II in fine du Code de la Construction et de l'Habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur, des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

29.6 – ETAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Les parties déclarent qu'aucune information du Locataire sur les risques de pollution affectant les terrains mis en location ne relevant pas de la réglementation sur les installations classées n'a été effectuée par le Bailleur, conformément aux dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'Environnement.

En effet, les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du même Code ne font pas état d'un risque de pollution des sols, et le bien objet des présentes n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 dudit Code.

29.7 – SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION SUR L'EXPOSITION POTENTIELLE AU RADON

Il résulte de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, tel que modifié par l'Ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 *"portant diverses dispositions en matière nucléaire"*, que *"Les (...) locataires de biens immobiliers situés (...) dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par (...) le Bailleur de l'existence de ces risques"*.

AB

Cependant, il suit de l'article R. 125-23 du Code de l'Environnement, tel que modifié par le Décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 *"portant diverses dispositions en matière nucléaire"*, que cette obligation d'information ne concerne que les *"biens immobiliers situés (...) dans les zones à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R. 1333-29 du Code de la Santé Publique"* (zones dites "à potentiel radon significatif").

Or, la liste des communes figurant dans les zones à potentiel radon de niveau 3 a été fixée par l'Arrêté du 27 juin 2018 *"portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français"*, dont il ressort que la commune d'AMIENS n'est pas comprise dans de telles zones, si bien que le Bailleur n'est en définitive soumis à aucune obligation d'information particulière en ce qui concerne l'exposition potentielle de l'immeuble loué au radon.

ARTICLE 30 - DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU BAILLEUR EN CAS DE CESSION DU FONDS

En cas de vente de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, le projet d'acte de cession mentionnant notamment à peine de nullité de la notification, le prix, ses modalités de paiement, les diverses clauses et conditions de la cession projetée et les nom et adresse de l'acquéreur.

Dans le mois de la réception de cette notification, Monsieur François BEAUVISAGE, bénéficiaire du présent droit de préférence, pourra faire connaître dans les mêmes formes au Preneur qu'il entend, en conséquence du droit de préférence que lui connaît le Preneur, acquérir le fonds aux clauses et conditions projetées. Il disposera alors d'un délai de DEUX (2) mois pour signer l'acte de vente, ce délai courant à partir de la réception par le Preneur de la réponse de Monsieur BEAUVISAGE. Les délais ci-dessus stipulés seront calculés conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du nouveau Code de procédure civile.

Le droit de préférence dont bénéficie Monsieur BEAUVISAGE pourra être exercé, soit à son profit, soit au profit de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

Ce droit de préférence s'imposera à tous les preneurs successifs pendant la durée du présent bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements. Le Preneur s'oblige, si une cession intervient, à reproduire la présente clause dans l'acte de cession et à faire prendre par le Cessionnaire, l'engagement de respecter le droit de préférence et d'en assurer la transmission aux cessionnaires successifs.

Pour le cas où la vente interviendrait par adjudication, il devra être fait mention du présent droit de préférence dans le cahier des charges. Le bénéficiaire de ce droit devra être convoqué à l'adjudication par les soins du poursuivant. Il disposera d'un délai d'UN (1) mois pour se substituer à l'adjudicataire et devra, s'il entend user de ce droit, le lui faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, dans le mois de la date de l'adjudication. Ce délai sera calculé conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du nouveau Code de procédure civile.

Si la cession était finalement consentie à des conditions plus avantageuses que celles notifiées au bénéficiaire du droit de préférence, une nouvelle notification devra lui être faite, portant à sa connaissance les conditions modifiées.

Cette notification réitérée ouvrirait à son profit, un nouveau délai d'UN (1) mois pour lui permettre d'exercer son droit de préférence.

Le présent droit de préférence s'imposera même pour le cas de cession à la suite d'une procédure collective.

ARTICLE 31 - DROIT DE PREFERENCE LEGAL AU PROFIT DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, si le Bailleur envisage de vendre les biens ici loués, il devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par remise en main propre contre récépissé.

Cette notification, valant offre de vente au profit du Preneur, devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de vente envisagée.

Le Preneur disposera alors d'un délai d'UN (1) mois à compter de la réception de cette offre de vente pour se prononcer.

En cas d'acceptation de ladite offre, le Preneur disposera alors d'un délai de DEUX (2) mois pour réaliser la vente, faute de quoi l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet. Ce délai de réalisation est porté à QUATRE (4) mois lorsque le Preneur entend recourir à un prêt pour financer cette acquisition et qu'il a notifié cette intention dans sa réponse, la cession étant alors subordonnée à l'obtention dudit financement.

Enfin conformément au dernier alinéa de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, ce droit de préférence légal n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

ARTICLE 32 - ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

ARTICLE 33 - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

BP

ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE

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

- Pour le Bailleur, en son siège social tel que mentionné en-tête des présentes ou à tel autre qu'il notifierait à la suite d'un changement de siège,
- Pour le Preneur, à l'adresse du bien loué.

ARTICLE 35 - ANNEXES

Le présent contrat comprend les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Plan des locaux
- Annexe 2 : Etat des travaux du Bailleur
- Annexe 3 : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances pesant sur le Preneur
- Annexe 4 : Etat des risques naturels, technologiques et miniers
- Annexe 5 : Diagnostics de Performance Energétique et Amiante

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

SOMME

Le 06/09/2022 Dossier 2022 80075210, référence 8004P01 2022 A 02098

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros


Agent d'Administration des Finances
Publiques

Fait à AMIENS

Le 1^{er} septembre 2022





En QUATRE (4) exemplaires originaux

Dont UN pour l'enregistrement

UN pour le Bailleur

UN pour le Preneur

Et UN pour le Cabinet ABPM AVOCATS

| SIGNATAIRES | PARAPHES | SIGNATURES |
|--|---|---|
| Le Bailleur | | |
| La Société "SCI MAMF 2" Représentée par M. François BEAUVISAGE |  |  |
| Le Preneur | | |
| La Société "ESCO-BAR" Représentée par M. Renaud PERET |  |  |