IMMODPRO
l'immobilier des professionnels

Immo Dpro
718 rue de Bernouville
76550 Hautot sur mer
0672718690
f.bloch@immodpro.com
www.immodpro.com

BAIL COMMERCIAL

f

BAIL COMMERCIAL

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le BAILLEUR

Monsieur **François Bloch** et Madame **Dominique Beck Bloch** , demeurant ensemble **718 rue de Bernouville 76550 Hautot Sur Mer** ,
Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le MANDATAIRE

En présence et avec le concours de **Immo Dpro** , ci-après désignée « **l'Agence** », **SARL** au capital de **170.000** euros, dont le siège social est situé **718 rue de Bernouville 76550 Hautot sur Mer** , RCS **327004453** , titulaire de la carte professionnelle **transaction** n ° **CPI 7602 2018 000 035 159** délivrée par **CCI** , assurée en responsabilité civile professionnelle par **AXA FRANCE** dont le siège est sis **Paris** sur le territoire national sous le n° **10264521404** , numéro de TVA **FR76414381079** ,
Représentée par **François Bloch** , agissant en sa qualité de **gérant** , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Le PRENEUR

La Société **LES 2'M** , **SARL** au capital social de **1000** , dont le siège social est situé **1 Place de la Mairie 80250 Woincourt** , immatriculée au **RCS D'Amiens** sous le numéro **814 983 052** ,
Représentée par Monsieur **Maxime, Guillaume Bazire** , se déclarant spécialement habilité aux fins des présentes.
Ci-après "le PRENEUR", d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Objet du contrat

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953.
L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.
Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.
Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

Identification des Locaux Loués

Adresse : 117 Grande Rue 76200 Dieppe

Description :

- cave en sous-sol
- Rez-de-chaussée : magasin sur rue et arrière magasin
- Premier étage : une pièce
- Deuxième étage : une pièce
- Troisième étage : une pièce

Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués pourront être utilisés pour **vente et préparation de chocolat, confiserie, pâtisserie** .

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes.

Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

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

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de **9 ans** années entières et consécutives. Il prendra effet le **1 octobre 2019** pour se terminer le **30 septembre 2028** .
Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de onze mille sept cent soixante euros (11760 €).
Il est accordé 3 mois de franchise de loyer au preneur, le premier paiement interviendra le 1 janvier 2020.

Montant et fiscalité

Le Bailleur déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges, taxes et accessoire au régime de la TVA.
Le loyer n'est pas légalement soumis à la CRL. En cas d'application légale future de la CRL, le Preneur s'engage de plein droit à s'en acquitter.
Dans l'hypothèse où le Bailleur prendrait la décision d'opter pour l'assujettissement à la TVA, le Preneur s'engage de plein droit à s'acquitter de cette taxe sur le montant des loyers, charges, taxes et accessoires.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables le **5 de chaque mois** entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire par lui désigné.
Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par virement bancaire au plus tard le **1** de chaque **mois** .

Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le **1 octobre** , l'indice de référence étant l'indice du **premier** trimestre **2019** .
La première indexation interviendra le **1 octobre 2020** .
Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : Loyer x ILC (n+1) : n = L (indexé).
Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.
La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le Bailleur. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du Bailleur à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.
Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

Dépôt de garantie

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de **mille neuf cent soixante** euros (**1960 €**) correspondant à **2 mois** de loyer hors charges et hors taxes.
Cette somme est ou sera versée le **30 septembre 2019** par **le preneur** .
Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre au nombre de mois de loyer hors charges et hors taxes convenu.
Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du PRENEUR, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.
Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

Taxes, impôts, redevance et contributions

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou règlementaire est le Preneur
Le Preneur s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.
Le Preneur sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.
Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou règlementaire est le Bailleur
Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part :
-de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due, qui seront réglés par le Preneur sur présentations des justificatifs nécessaires, afférent tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués,
-de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires,
-les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
-les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Charges locatives

Consommations et abonnements du Preneur

Le Preneur paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au Bailleur et au Preneur.

Liste des catégories de charges supportées par le Preneur

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au Preneur si les équipements énumérés existent :
-les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz,

Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir

Aucun

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

Entretien - Réparations - Accession

Réparations et entretien des Locaux Loués

Le Preneur devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le Preneur s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au Bailleur, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Restitution des Locaux Loués

Le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués en **parfait** état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables entre 9 h et 18 h, moyennant un préavis de 24 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le Bailleur pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Lors du départ du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le Preneur.

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

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Accession

Le Bailleur accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitables en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.
En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du Preneur, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le Preneur sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Travaux

Travaux du Preneur

Processus d'autorisation des travaux

a°) Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au Bailleur à titre d'information le dossier travaux;

b°) Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le Preneur s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au Bailleur à première demande de sa part.
Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.
Le Bailleur devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.
Pour la réalisation de ses travaux, le Preneur s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du Bailleur et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'Immeuble

Afin de permettre au Bailleur de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.
Le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au Bailleur de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au Bailleur.

Plaques et enseignes

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété et du Bailleur.
Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.
Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.
Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

Travaux du Bailleur

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le Bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.
En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du Preneur.
Le Bailleur prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le Preneur desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du Preneur.
Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur et sans indemnité.

Jouissance des lieux

Le Preneur s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.
Il s'engage notamment :
- à laisser le Bailleur, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Assurances

Le Bailleur souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le Preneur assurera en outre :

-le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;

-sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le Preneur fournira au Bailleur, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Sous-location - Cession

Exploitation personnelle :

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du Preneur ou conjointement avec lui. A titre dérogatoire, le Preneur pourra consentir un contrat de location-gérance, dont une copie sera remise au Bailleur pour information dans les trente (30) jours de sa signature.

Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Cession :

La cession isolée du droit au bail est autorisée, ainsi que la cession du Bail, en totalité, dans le cadre de la cession du fonds de commerce du Preneur en respectant cependant les conditions ci-après définies.

Le Bailleur pourra s'opposer à la cession notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du Bailleur ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.

L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au Bailleur que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance.
Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à informer le Bailleur dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.
L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au Bailleur, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.
Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de trois ans à compter de la cession du Bail. De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.
Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.
Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du Preneur entraînant cession du droit au bail.
Pour permettre l'exercice de ce droit, le Preneur devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.
Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.
Si le Bailleur manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.
Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.
En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du Bailleur.
A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le preneur pourra passer outre, aux conditions proposées.
L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au Bailleur dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au Bailleur, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au Bailleur, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.
Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.
Le droit de préférence ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.
L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.
Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et

l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Responsabilité et recours

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.
Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :
1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le Bailleur devant cependant si nécessaire apporter son aide au Preneur pour le rétablissement à bref délai des services précités.
3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du Bailleur.
4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

Clause résolutoire

En cas de méconnaissance par le Preneur d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le Preneur en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.
Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 10 jours, sera automatiquement majorée de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.
En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.
Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le Preneur refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.
Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement

de sommes dues au Bailleur, toute somme versée par le Preneur, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.

En cas de résiliation judiciaire du présent Bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, qu'elle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du Bailleur de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le Preneur sera redevable, s'il se maintient dans les Locaux Loués, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

Environnement

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols ou un état des risques et pollutions sera annexé au présent Bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Diagnostic de performance énergétique

Sans objet, en application de l'article R. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Amiante

Le Bailleur remet au Preneur, s'il y a lieu, un Diagnostic Technique Amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail commercial.

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du Bailleur relativement à d'éventuels manquements contractuels du Preneur ne pourra emporter novation au présent Bail. Le Preneur ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le Bailleur ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du Bailleur, et ce, sous la sanction, s'il plaît au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au Preneur qu'expressément et par écrit.

Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par le MANDATAIRE qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **mille neuf cent soixante** euros HT (**1960 € HT**) conformément au mandat écrit portant le numéro **3110** .

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par le Preneur et ils seront exigibles le 30 septembre 2019 .

Formalités - Frais - Election de domicile

Le Preneur sera également redevable des frais et honoraires de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail, ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.
En cas de procédure, les honoraires d'avocats et d'huissier seront à la charge exclusive du Preneur.
Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du Preneur.
Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux Loués.

Informatique et libertés

Les informations à caractère personnel recueillies en présence de l'Agence, qui intervient en qualité de responsable de traitement dans le cadre des présentes, font l'objet d'un traitement informatique nécessaire au suivi du contrat de location, ce dont les Parties consentent expressément. Ces informations pourront être transmises à tout destinataire requis en application des dispositions légales ou tout professionnel de l'immobilier intervenant nécessairement dans le cadre de l'exécution du Contrat.
Les Parties bénéficieront d'un droit d'accès, de rectification et de suppression ainsi que d'un droit d'opposition, le cas échéant, pour des motifs légitimes, sur les informations les concernant. Les Parties pourront exercer ces droits en s'adressant à l'Agence à l'adresse indiquée aux présentes.

Annexes

Sont annexés au présent bail :

Date et signatures

Fait à Dieppe , le 19 septembre 2019 en deux exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S) ou SON MANDATAIRE
"Lu et approuvé"

LU ET APPROUVE

Lu et approuvé

LE(S) LOCATAIRE(S)
"Lu et approuvé"

ANNEXE 1.

rib bred.pdf

Titulaire : M. ET MME FRANCOIS BLOCH
Code Banque : 10107
Code guichet : 00808
Compte : 00431777393
Clé : 61
Domiciliation : BRED DIEPPE ST AUBIN

IBAN : FR7610107008080043177739361
BIC : BREDFRPPXXX

Facture n°: 21
Date : 26/09/2019

ImmoDpro
718 RUE DE BERNOUVILLE
76550 Hautot sur Mer
FR327004453

SARL LES 2 M
1 PLACE DE LA MAIRIE
80250 WOINCOURT

08-2019

Designation	Montant HT
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION ET RÉDACTION DE BAIL	1 960,00 €
Total HT	1 960,00 €
TVA (20%)	392,00 €
Total TTC	**2 352,00 €**

virement (soit avant le 26/10/2019).
Au delà de la date limite de paiement, un intérêt de retard égal à une fois et demi le taux d'intérêt légal sera appliqué au montant de la facture.
Pas d'escompte en cas de paiement anticipé.

Observations : RIB
FR7611425009000800295155352
CEPAFRPP142

Facture générée gratuitement sur Factures-Pro.com

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de Seine-Maritime

Commune de DIEPPE

Informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

pour l'application des articles L 125-5 et L 125-26 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N°	**2006-003**	du	**02 janvier 2006**	

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn — oui **x** — non

Prescrit **Approuvé**		**23 mai 2001** **26 décembre 2007**		**Inondation (débordement de rivière, ruissellement, remontée de nappe)**
Prescrit		**11 octobre 2011**		**Inondation (débordement de rivière, ruissellement, remontée de nappe, submersion marine)**
Prescrit		**24 janvier 2012**		**Inondation (débordement de rivière, ruissellement, remontée de nappe, submersion marine)**

Les documents de référence sont :

Rapport de présentation, zonage réglementaire et règlement du PPRn approuvé en 2007	**Consultable sur internet**
Périmètre d'étude du PPRn prescrit en 2012 (cf. arrêté de prescription)	**Consultable en mairie**
Cartographie des aléas du PPRn prescrit en 2011 **Cartographie des aléas du PPRn prescrit en 2012**	

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt — oui — non **x**

date — aléas

Les documents de référence sont :

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPRm]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRm — oui — non **x**

5. Dates des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour le risque mouvement de terrain

03 mai 1995

6. Dates des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour le risque inondation

11 janvier 1985 26 juin 1985 07 avril 1988 14 février 1990 16 mars 1990 02 février 1994 06 décembre 1994 24 octobre 1995 19 septembre 1997 14juin 2000 08 novembre 2005 11 septembre 2008 14 septembre 2010 11 mars 2013 02 octobre 2014

7. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

La commune est située dans une zone de sismicité — zone 5 — zone 4 — zone 3 — zone 2 — zone 1 **X**

pièces jointes

8. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

	Rapport de présentation du PPRn approuvé en 2007	
	Règlement du PPRn approuvé en 2007	
	Zonage réglementaire du PPRn approuvé en 2007	
	Cartographie des aléas du PPRn approuvé en 2007	
	Cartographie des aléas du PPRn prescrit en 2011	
	Périmètre d'étude du PPRn prescrit en 2012 (cf. arrêté de prescription)	
	Cartographie des aléas du PPRn prescrit en 2012	

9. Description des phénomènes d'inondation

Située dans la vallée de l'Arques et sur le bassin versant de la Scie, la commune de Dieppe est concernée, dans ses parties urbanisées et naturelles, par des risques d'inondation liés au débordement de la rivière ou à la submersion marine, ainsi qu'à des phénomènes de ruissellement provenant des plateaux environnants. Des remontées de nappes ont aussi été constatées localement en fond de vallée et aux endroits où la nappe est proche du terrain naturel.

Titulaire : M. ET MME FRANCOIS BLOCH
Code Banque : 10107
Code guichet : 00808
Compte : 00431777393
Clé : 61
Domiciliation : BRED DIEPPE ST AUBIN

IBAN : FR7610107008080043177739361
BIC : BREDFRPPXXX