

Sous peine de nullité de la cession, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, par acte extrajudiciaire délivré au moins 1 mois avant la signature du contrat de cession envisagée. La convocation à laquelle devra être annexé le projet d'acte de cession, renseignera les lieux, jour et heure de la signature de l'acte.

Sous peine d'inopposabilité, le cessionnaire devra remettre au Bailleur, dans les 15 jours de sa signature, une expédition ou un original de l'acte de cession pour lui servir de titre.

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire, le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux sera joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement et contradictoirement, 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 locataire.

Garantie solidaire du Preneur cédant

En cas de cession, le Preneur cédant sera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et de ses éventuels renouvellements, et ce pendant une période de TROIS ANS à compter de la date de cession.

Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des TROIS ANS suivant chaque cession.

Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Garantie solidaire du cessionnaire

Le cessionnaire sera garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail ou de ses éventuels renouvellements dont le cédant serait redevable à la date de la cession, même dans l'hypothèse où ce dernier ferait l'objet d'une procédure collective et où la créance du Bailleur serait née antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives.

Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

ARTICLE 13 : JOUISSANCE

Le Preneur devra par ailleurs tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour garantir le paiement du loyer et des charges pour la durée d'une année.

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire à l'exploitation des Locaux loués de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir applicables à son activité de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à jouir paisiblement des Locaux loués et à ne créer aucune nuisance aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins.

Le Preneur s'oblige encore à respecter le règlement de copropriété dont il déclare avoir pris connaissance.

ARTICLE 14 : ENSEIGNES

Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin une enseigne en rapport direct avec son activité à charge pour lui de remettre les lieux en état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Toute enseigne ne pourra être posée que dans le respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

ARTICLE 15 : VISITE DES LOCAUX LOUES

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les Locaux ou les faire visiter par toute personne de son choix, une fois par an pour s'assurer de leur état sous réserve d'en aviser le Preneur au moins 15 jours à l'avance, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Le Preneur devra en outre laisser visiter les Locaux pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes, à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

ARTICLE 16 : ASSURANCES

Le Preneur souscrira les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après avec effet au jour de l'entrée en jouissance, et en maintiendra la validité jusqu'à son départ effectif des Locaux quand bien même il les occuperait sans droit ni titre.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et en justifiera à toute réquisition du Bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, chaque année à la date anniversaire du présent Bail ou de son éventuel renouvellement, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins et les tiers (syndicat des copropriétaires...), des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le Bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le Preneur assurera pendant la durée d'occupation auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les Locaux loués, les aménagements, installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux loués contre les risques d'incendie et autres risques divers tels que l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués le matériel, les équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers garnissant. Le Preneur assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

En outre, le Preneur souscrira un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir les dommages causés aux voisins et tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le Preneur devra s'assurer en outre contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Le Preneur s'engagera, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux loués, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des Locaux loués.

Si à la suite d'un sinistre il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à

tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le Bailleur sera exonéré de toute responsabilité en cas de vol, dégradation ou autres, le Preneur devant faire son affaire de la protection des Locaux.

Le Preneur devra aviser le Bailleur, à la souscription et en cours de bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le Preneur devra par conséquent laisser les assureurs du Bailleur accéder librement aux Locaux loués afin de leur permettre d'avoir une bonne appréciation des risques à couvrir et ce sous réserve d'en avvertir le Preneur moyennant un préavis de 72 heures.

En cas de sinistre affectant les Locaux loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au Bailleur lui-même par lettre recommandée avec accusé de réception, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance. Faute de quoi, il demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

Si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des clauses énoncées ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette inobservation.

ARTICLE 17 : DESTRUCTION

Si les Locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et 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 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 devait être imputée à ce dernier.

ARTICLE 18 : CLAUSE RESOLUTOIRE-RESILIATION DE PLEIN DROIT

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le Preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance exacte de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le Bailleur, du remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L 145-28 du code de commerce, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, de l'une ou l'autre des conditions du bail, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au preneur de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de 100,00 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

ARTICLE 19 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 20 : TOLERANCE

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

En conséquence, toute modification du Bail ne pourra intervenir que par un acte écrit entre les parties à l'exception du montant du loyer révisé.

ARTICLE 21 : RESTITUTION DES LOCAUX-REMISE DES CLEFS

Le Preneur rendra toutes les clefs le jour de la fin du bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clause et conditions du bail.

En fin de jouissance, un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, 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.

Le Preneur sera tenu de rendre les Locaux libres de toute occupation et de tout encombrement et en bon état d'entretien et de réparation et à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Après vaine mise en demeure, le Bailleur pourra y procéder aux lieux et place du Preneur et lui en imputer le coût.

Le Preneur devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou bien des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au Preneur. Pendant la durée nécessaire à la remise en état des Locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours charges comprises, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et du paiement de tous les termes du loyer.

ARTICLE 22 : ANNEXES ET INFORMATIONS

Etat des risques naturels et technologiques, pollution des sols et état des nuisances sonores aériennes

Les Locaux entrant dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement, un état des risques et d'information est annexé au présent acte.

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances), minières ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de Performance Energétique établi par le Cabinet VERDIER a été préalablement communiqué au Preneur et est annexé au présent acte.

Diagnostic Technique Amiante

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-16 et suivants, le dossier technique amiante relative aux Locaux loués et aux parties communes a été établi par le Cabinet VERDIER et préalablement communiqué au Preneur.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante comprenant notamment les recommandations générales de sécurité établies selon les textes réglementaires en vigueur, est annexée au présent acte.

Accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare que les Locaux et les parties communes ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité résultant des arrêtés des 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007 et qu'aucun Ad'AP n'a été déposé.

Il est rappelé que 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	5ème

sont allégées.

Etat récapitulatif des travaux réalisés et état prévisionnel des travaux à venir

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un état des travaux réalisés par le Bailleur sur les 3 dernières années et un état prévisionnel des travaux à réaliser dans les 3 années à venir ont été préalablement communiqués au Preneur et sont annexés au présent acte.

Le présent état, qui inclut l'année N en cours au jour de la signature des présentes, est prévisionnel. Il est en conséquence fourni à titre strictement indicatif et non garanti par le Bailleur.

Les montants et années de réalisation qui y sont mentionnés sont sujets à évolution ou modification.

Compte tenu de son caractère strictement prévisionnel, cet état ne préjuge pas :

- Des travaux dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement par le Bailleur ou le Syndicat des copropriétaires et non connus à la date d'établissement de l'état ;
- De la réalisation effective ou non des travaux, en tout ou partie, et dans le calendrier et au coût décrits dans l'état.

Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire est annexé au présent acte.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel et sera, conformément à l'article R. 145-36 du Code de commerce, communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, si l'immeuble est en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

ARTICLE 23 : ENREGISTREMENT - FRAIS

Les frais de rédaction et d'enregistrement du présent contrat sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait à

Le 17/06/22

Le Bailleur



Le Preneur



ANNEXES

- Kbis Preneur
- Kbis Bailleur
- Liste des travaux autorisés par le Bailleur
- Règlement de copropriété
- Dossier des diagnostics (DPE, Diagnostic technique amiante, Etat des risques et pollutions, Certificat de superficie)
- Appel des charges de copropriété récupérables 2021
- Avis de la taxe foncière 2021
- Inventaire catégories charges
- Etat prévisionnel des travaux
- Etat récapitulatif des travaux