



SCI TERMOUL-KLUCSAR

BAIL COMMERCIAL



BAIL COMMERCIAL

A LA REQUETTE DE :

- 1- La Société dénommée TERMOUL-KLUCSAR, Société civile immobilière au capital de 200€, dont le siège est à TALENCE (33400), 185 boulevard George V, identifiée au SIREN sous le numéro 534 784 509 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par Madame TERMOUL Nadia et Monsieur KLUCSAR Dominique, son époux, demeurant ensemble à VILLENAVE D'ORNON (33140), 82 Rue Henry de Montherlant, agissant en qualité de cogérants et seuls associés de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** » à moins qu'elle ne soit nommément désignée.

- 2- La Société dénommée COLEO, Société à responsabilité limitée au capital de 20 000€, dont le siège est à TALENCE (33400), 185 boulevard George V, identifié au SIRET sous le numéro 834 842 661 00017 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX .

Prise en qualité de ses seuls associés fondateur, savoir :

Madame TERMOUL Nadia et Monsieur KLUCSAR Dominique son époux, demeurant à VILLENAVE D'ORNON (33140), 82 Rue Henry de Montherlant.

Il est précisé que :

- A- La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la SCI TERMOUL-KLUCSAR dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L210-9 du code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 Mars 1967 ;
- B- Le Bien objet des présentes, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social.

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** » à moins qu'elle ne soit nommément désignée.

BAIL COMMERCIAL

Le **BAILLEUR** donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivant du code de commerce, au **PRENEUR**, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

A TALENCE (33400), 185 boulevard George V,

Un local commercial de 127 M2, un local Technique de 11,50M2, un Laboratoire de 15,30M2

2 vestiaires de 5,50M2 et 5,10M2 et un local d'archivage de 6,45M2 .

Figurant au cadastre , savoir :

Section	N°	LIEU DIT	SURFACE
AP	728	185 Bd George V	00ha01a27ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du **PRENEUR** qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

DISPENSE D'URBANISME

Le **PRENEUR** reconnaît que, bien qu'averti par le **BAILLEUR** Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **BAILLEUR** .

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1/01/2022...pour se terminer le 31/01/2031

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L145-9 du Code de Commerce, le **PRENEUR** a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au **BAILLEUR** au moins six mois avant la fin de la période triennale.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le **PRENEUR** bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le **BAILLEUR** devra adresser au **PRENEUR** plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du **BAILLEUR** dans le délai sus-indiqué, le **PRENEUR** devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du **BAILLEUR** et de la demande de renouvellement de la part du **PRENEUR** dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite de reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le **PRENEUR** à l'exploitation de son activité de **EPICERIE, ALIMENTATION GENERALE, VENTE DE FRUITS ET LEGUMES , PAIN VIENNOISERIE ET SANDWICHS** à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Toutefois, le **PRENEUR** peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans le cas prévu par l'article L 145-48 du même Code.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à bien et fidèlement exécuter, si bon semble au **BAILLEUR** savoir :

ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes. Le **PRENEUR** déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoirs visités.

Un état des lieux devra être dressé entre les parties dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du **PRENEUR**, contradictoirement entre elles ou par ministère d'huissier. A défaut de cet état, le **PRENEUR** sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives.

ENTRETIEN – REPARATIONS

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en excellent état de réparations locatives ou de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil, pendant la durée du bail renouvelé, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations locatives.

Il ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucune réparation autres que celles énoncées par l'article 606 du Code Civil, de mise à l'exception des travaux de mise en conformité des lieux loués avec normes réglementaires comme indiqué ci-dessous.

L'article 606 dispose que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou celui de son personnel ou de sa clientèle, y compris lorsque ces réparations sont occasionnées par vétusté ou force majeure.

En outre, il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, les travaux d'entretien, le nettoyage et, même, toutes réfections et remplacements s'avérant nécessaires, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, fenêtres, devantures, vitrines, glaces, vitres, volets roulants, robinetterie, ainsi que les appareils installations et équipements téléphoniques, sanitaires, d'électricités, de chauffage, y compris la chaudière, et de climatisation, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., et les rendre en parfait état d'utilisation.

Il est précisé que cette liste n'est pas exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toutes espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfaite état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le **BAILLEUR** pourra se substituer au **PRENEUR** et les fait réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

GARNISSEMENT

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

TRANSFORMATIONS

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

MISE AUX NORMES

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux, y compris ceux qui relèvent de l'article 606 du Code Civil, qui pourraient être nécessaires, en raison de l'activité exercée, pour mettre la partie de l'immeuble louée en conformité avec la réglementation française et européenne existante et à venir relativement à la sécurité, la salubrité, l'accessibilité, l'hygiène, à la protection, de l'environnement et à la lutte contre les pollutions ou nuisances, sera exclusivement supportée par le **PRENEUR**. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, la partie de l'immeuble louée n'est plus conforme aux normes réglementaires.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR** deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en état.

TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **PRENEUR** souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, ni même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure. services collectifs tels que le gaz, l'eau, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code Civil impose au propriétaire.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêté de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le **PRENEUR** ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne

pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

EXPLOITATION

Le **PRENEUR** devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du **BAILLEUR**

Aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le **PRENEUR** est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite.

Le **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial 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 les dégagements évoqués ci-dessus :

Tenir un registre de sécurité .

Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du local avec ses 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.

ENSEIGNES

Le **PRENEUR** pourra apposer sur la surface du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

IMPÔTS – CHARGES

Le **PRENEUR** devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelles dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En sus du loyer ci- après fixé, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part des charges, notamment :

Les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives.

Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

Le **PRENEUR** acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** le montant de la taxe foncière afférente aux locaux loués et ce, dès présentation du justificatif.

Le remboursement au **BAILLEUR** de l'impôt foncier étant considéré fiscalement comme un complément de loyer, il sera, à ce titre, assujéti à la TVA.

Il acquittera en outre les charges communes de zone industrielle et d'Association Syndicale, s'il en existe.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, le **PRENEUR** paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des trentièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

ASSURANCES

Le **PRENEUR** souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurances indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

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

Spécialement, le **PRENEUR**, devra adresser au **BAILLEUR**, dans un délais de quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrite.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le **PRENEUR** entraînerait, soit pour le **BAILLEUR**, soit pour les tiers, des surprimes et de garantir le **BAILLEUR** contre toutes réclamations des tiers.

Le **PRENEUR** assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et les dégâts des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le **PRENEUR** s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux 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** renonce à tous recours contre le **BAILLEUR** et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques.

Le **PRENEUR** s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

CESSION-SOUS LOCATION

Le **PRENEUR** ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable express et écrit du **BAILLEUR** sauf toutefois, dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

LA SCI soussigné a informé le **PRENEUR** que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au **BAILLEUR** et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non renouvellement.

Le **PRENEUR** ne pourra non plus sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable express et par écrit du **BAILLEUR**. Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité de sous-location au **BAILLEUR** et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les mieux, et ce pendant la durée restant à courir de la

période de neuf ans au cours de laquelle le cession ou la sous-location aura été consentie. Il est ici précis, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du **PRENEUR** qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du **BAILLEUR** et elle devra être réalisée par acte authentique, et non une simple réitération authentique d'une cession établie par acte sous seings privés, auquel le **BAILLEUR** sera appelé.

Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui.

ENGAGEMENT DIRECT EN CAS DE CESSION

Dans le cas où le **PRENEUR** viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans le bien loué, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présents, si bon semble au

En cas d'apport ou cession de quelque manière que ce soit, à une société à risque limité, quel que soit sa forme juridique, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présents, sous peine de résiliation du

Les stipulations qui précèdent, relatives au cas de cession à une société dont la responsabilité des associés est limitée, ne dispensent pas la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE PRENEUSE

Si le **PRENEUR** est une personne morale, en cas de modification des statuts de la société (transformation, changement de dénomination ou raison sociale, changement de siège social, changement de gérant...), elle devra signifier au **BAILLEUR**, dans le mois de la modification, le changement intervenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au **BAILLEUR**.

DESTRUCTION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein et sans indemnité.

VISITE DES LIEUX

En cours du bail: Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR** et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, 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. Le **PRENEUR** souffrira 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.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

RESTITUTION DES LIEUX LOUES -REMISE DES CLEFS

Le **PRENEUR** rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci- après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que 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 contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le **PRENEUR** devra rendre les lieux loués en bon état de réparation ou, à défaut, régler au **BAILLEUR** le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du **PRENEUR** dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**, et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du **PRENEUR** à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le **PRENEUR** devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans un délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le **BAILLEUR** pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au **PRENEUR**.

Si le **PRENEUR** manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront supportés par le **PRENEUR**.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le **PRENEUR** s'engage à verser au **BAILLEUR**, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date de l'expiration du bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du **BAILLEUR**.

Pour plus de sécurité, le **PRENEUR** devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du **BAILLEUR** soit entièrement dégagée et devra en justifier au **BAILLEUR**.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de

Trente-cinq mille euros 35 000,00€

Auquel il y a lieu d'ajouter la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux actuellement

En vigueur de 20%, ci.....7000,00€

Auquel il faut y ajouter les charges locatives Frais de gestions, charges communes)

Mille huit cents euros euros.....1200,00€

Soit un loyer annuel toutes taxes comprises et charges comprises de

QUARENTE TRIS MILLES DEUX CENTS EUROS, ci.....43 200,00€

Le loyer ainsi indiqué correspond à la valeur locative et s'entend hors taxes, droits et charges.

Lequel loyer est payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de 3600,00€ TTC payable d'avance le 5 de chaque mois. Et pour la première fois le 01/01/2022.

Le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

DOMICILIATION BANCAIRE

Pour le paiement des loyers, le **PRENEUR** s'engage à souscrire auprès de sa banque, une demande de prélèvement automatique des loyers et éventuellement des provisions pour charges, le cas échéant, TVA incluse, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement pendant la durée du bail.

En cas d'impossibilité de prélèvement automatique, le paiement des loyers sera effectué par chèque au domicile du **BAILLEUR**.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le **BAILLEUR** d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au **BAILLEUR** par le **PRENEUR** en vertu du présent bail, le **BAILLEUR** bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le **PRENEUR** à différer son obligation.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de Commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

Le montant du loyer initial ;

L'indice ayant servi à établir ce montant :

Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du premier trimestre de l'année 2021, qui s'élevé à 2916,6700€. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du **BAILLEUR** dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le **PRENEUR** à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le **PRENEUR** à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE – ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie. Toutefois, il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **BAILLEUR** n'aurait pas contracté aux présentes, qu'en cas de cession ou d'apport du droit au bail ou du fonds de commerce par le **PRENEUR** aux présentes, son successeur devra, su bon semble au **BAILLEUR**, verser immédiatement un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyers.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de :

Non-exécution par le **PRENEUR** de l'un quelconque de ses engagements,

Non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le **BAILLEUR**,

Le présent bail sera résilié de plein droit un mois après la mise en demeure délivrée par un acte extrajudiciaire au **PRENEUR** de régulariser sa situation et contenant déclaration par le **BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente

clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

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.

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.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du **PRENEUR** en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du **BAILLEUR** en même temps que chaque règlement.

Le **BAILLEUR** a inscrit le présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration à l'article 286 alinéas 1 et 2 du code général des impôts.

INFORMATIONS TECHNIQUES

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le **BAILLEUR** de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au niveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1989.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présents.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que le BIEN objet du présent bail se situe en zone de sismicité aléa numéro 2 dit « faible » et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-25 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Absence d'amiante . Construction en 2021 .

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Absence de termite, construction en 2021.

PLAN CLIMAT-DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

A DEFINIR A LA FIN DE CONSTRUCTION

ENVIRONNEMENT

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cession d'activité et de dépollution total du site.

Le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement(par abréviation ICPE). De même, le **PRENEUR** devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du **PRENEUR** pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au **BAILLEUR** d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le **PRENEUR** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le **PRENEUR**, ayant l'obligation de remettre au **BAILLEUR** en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels- factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant

que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux. Le tout de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété sur ces sujets.

DECLARATIONS

Le **BAILLEUR** déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cession de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le **PRENEUR** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cession de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

Qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

Et il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION-AVERTISSEMENT

Le **PRENEUR** doit obligatoirement être immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR** seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

Le **PRENEUR** ou ses ayants-droits devront, en outre, rembourser au **BAILLEUR** les frais des actes extrajudiciaires, ainsi que les honoraires de recouvrement et autres frais de justice motivés par des infractions du fait **PRENEUR** aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

Le **BAILLEUR** en son domicile sus indiqué.

Le **PRENEUR** dans les lieux loués.

BAILLEUR

SCI TERMOUL-KLUCSAR

PRENEUR

SARL COLEO