

GATIN & POUILLOUX

Avocats Associés

7 rue Ansaldi - BP 10034

17202 ROYAN CEDEX

Tél : 05.46.38.05.25

Fax : 05.46.38.05.30

Email : gatin.pouilloux@lawffice.fr

BAIL COMMERCIAL

SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

(Articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce)

Par :

Monsieur et Madame Gérard LAPORTE

Au profit de :

Monsieur Pascal CHAILLOLEAU

D.h.
G.h.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Gérard James Guy LAPORTE**, né le 24 avril 1942 à SAINTES (Charente-Maritime), de nationalité, gérant de société,
- **Madame Danielle Christiane Colette MEUNIER épouse LAPORTE**, née le 28 juin 1943 à HENNEBONT Morbihan), de nationalité française, gérante de société,

Demeurant ensemble 21, Bd de la Corniche, 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE.
Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les articles 1400 et suivants du code civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Jacques LESENNE, Notaire à SAUON, le 29 avril 1964.

Ci-après dénommés « le BAILLEUR »,

De première part,

ET

- **Monsieur Pascal CHAILLOLEAU** né le 17 mars 1964 à Saint Pierre d'Oléron (17), de nationalité française, célibataire, non pacsé, demeurant 1, rue de Minelle La Gaconnière Le Château d'Oléron 17480 LE CHÂTEAU D'OLERON, Immatriculé au RCS de La Rochelle sous le numéro 452 584 881.

Ci-après dénommé « le PRENEUR »,

De seconde part,

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

2

D. h.
G. h.

CR

ARTICLE 1 – Expose

Monsieur et Madame LAPORTE sont propriétaires du terrain et des locaux sis Le Viaduc-Ors à LE CHATEAU-D'OLERON (17480) pour les avoir acquis selon acte notarié reçu par Maître Guy DENAT, Notaire à ROYAN (17), en date du 7 juillet 1980.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, sous conditions suspensives, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR, ou à toute personne morale que celui-ci se substituerait, qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 2 – Désignation

Partie d'un immeuble situé commune de CHÂTEAU d'OLERON (17), "Le Viaduc", en bordure du chemin départemental n°734, lieudit "La Chevalerie" et "Sartières de la Grosse Pierre", comprenant pour la partie louée:

- Un local commercial comprenant un hall d'entrée, un bureau, deux WC, un débarras et deux pièces annexes, matérialisé en teinte bleue sur le plan ci-annexé, le tout d'une surface de 63 m² selon attestation de mesurage annexée aux présentes,
- Un local commercial comprenant un garage, un débarras, un WC, matérialisé en teinte verte sur le plan ci annexé, le tout d'une surface de 90 m² selon attestation de mesurage annexée aux présentes

Il est précisé que le PRENEUR aura accès au parking commun pour les besoins de son commerce.

Figurant au cadastre pour sa totalité sous la section AP numéro 388 pour une contenance de 0 ha 78 a 00ca.

L'extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé aux présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus, et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent, à l'exclusion de tous autres locaux.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR
Le PRENEUR reconnaît que bien qu'averti par le rédacteur des présentes de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement du présent acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitude particulières renonçant à tous recours contre le BAILLEUR et le rédacteur des présentes.

ARTICLE 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la levée des conditions suspensives énoncées ci-après.

Un avenant à bail constatant la levée des conditions suspensives sera signé et indiquera la date de prise d'effet du bail.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 4 – Destination des lieux loués – Activités autorisées

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité de boulangerie, pâtisserie, vente à emporter, sandwicherie, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, même temporairement, notamment celle de bar restaurant.

Le PRENEUR pourra 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 dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même code.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Le PRENEUR s'oblige à respecter toutes prescriptions légale, administrative ou autre, relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

Le PRENEUR prendra toute précaution pour ne pas donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts qui pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 5 – Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

5-1. Etat des lieux

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en l'état, ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de construction, dégradation, voirie insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux.

Le preneur se déclare prêt à supporter tout inconvénient en résultant et à effectuer à ses frais, toute réparation et remise en état que nécessiterait l'état des lieux, sauf celles nécessitées par la vétusté ou l'usure dans la mesure où cette vétusté ou usure n'est pas la conséquence d'un manque d'entretien du preneur

Dans les quinze jours de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ; à défaut, le PRENEUR sera réputée avoir reçu les lieux en parfait état de réparations locatives.

5-2. Diagnostics techniques

5-2-1. Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code la santé publique impose au BAILLEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du Code de la Santé Publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux objets du présent bail dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

D.L.
G.L.

5
CP

d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance du « DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE » mis à sa disposition par le BAILLEUR.

Le Dossier Technique Amiante (DTA) établi le 22 avril 2014, par la SARL AUGRY et relatif aux locaux est annexé aux présentes.

Le PRENEUR déclare qu'il fait son affaire personnelle des éventuels travaux nécessaires ou qui deviendraient nécessaires dans l'avenir selon les évolutions de la législation relative à ce domaine et déclare qu'il renonce à toute demande ou à tout recours contre le BAILLEUR de ce chef.

Le PRENEUR s'engage réciproquement à veiller scrupuleusement à utiliser les Locaux et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les Locaux, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le PRENEUR s'oblige aussi à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Locaux ou l'immeuble.

5-2-2. Risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objets des présentes, conformément aux articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement.

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

"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.

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

II - Pour les locataires de biens immobiliers situés dans des zones mentionnées au I, l'état des risques prévu au I est annexé aux contrats de location écrits constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire.

III - Le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II

D. L.
G. L.

CP

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.

VI - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article."

L'Arrêté Préfectoral n° 11-1397 du 20 avril 2011 portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime et l'Arrêté Préfectoral n° 06-540 du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la Commune de CHÂTEAU D'OLERON ci-après annexés révèlent :

- Que l'immeuble objet du présent bail est situé dans le périmètre du Plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit le 7 décembre 1999 concernant les aléas suivants :

- Littoraux (érosion et submersion marines) ;
- Incendies de forêt
- Sismicité.

- Que ce dernier n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, mais situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (zone 3).

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L125-2 du Code de Assurances) ou technologiques (article L128-2 du Code de Assurances) ;

5-2-3. Diagnostic de performances énergétiques (article L134-1 et L134-3-1 du code de la construction et de l'habitation)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, par le cabinet AUGRY le 22 avril 2014 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

"Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car le logement est inoccupé depuis trop longtemps".

Les parties signataires déchargent en conséquence de toute responsabilité le rédacteur des présentes quant à l'absence de résultat du Diagnostic de Performances Energétiques.

5-2-4. Termites

Le rédacteur de l'acte informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites.

En conséquence, dans l'hypothèse où le PRENEUR constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à la loi 99-471 du 8 juin 1999 et du décret d'application 2000-613 du 3 juillet 2000. En même temps, il informera le BAILLEUR de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

Le BAILLEUR de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas, à ce jour, avoir eu à effectuer une telle déclaration à la Mairie.

5-2-5. Sinistre

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que depuis qu'il en est propriétaire, les lieux loués n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité au sens des articles L 125-2 et 128-2 du Code des assurances et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre lors de l'acquisition des biens.

5-2-6. Protection de l'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.

De son côté, 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 applicables en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tout dommage causé à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail les biens loués exempts de substance dangereuse pour l'environnement, il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux et devra y procéder si besoin en était.

*D. L.
G. L.*

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

8
CP

5-3. Entretien – réparations

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR:

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures intérieures et extérieures devront être refaites aussi souvent que nécessaire, ainsi que le ravalement, étant précisé que toutes les réparations grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets, rideaux de fermeture, clôtures, portails, écoulements et canalisations des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

- l'entretien des équipements et ventilations et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques afin de les rendre en parfait état de fonctionnement.

- de prendre les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de chauffage, de gaz, etc....

- de faire ramoner à ses frais tous conduits de fumées desservant les lieux loués, autant de fois que ce ramonage est exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an, et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année. Il est de convention expresse entre les parties que LE PRENEUR devra signaler immédiatement au BAILLEUR tous incidents afin que les mesures requises soient prises au plus vite afin d'éviter de lourds dégâts. Toute négligence de la part du PRENEUR quant à cette signification engagera la responsabilité du PRENEUR quant aux conséquences qui en résulteront.

En outre, le PRENEUR supportera la charge d'entretien et de réparations locatives des parties communes de l'ensemble de l'immeuble selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués.

Cependant, si les réparations dont a la charge le BAILLEUR sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, et le PRENEUR en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le BAILLEUR.

Il est expressément prévu que le PRENEUR supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux, ce qu'il reconnaît et accepte. Tous travaux liés à la mise en conformité des lieux seront effectués à l'initiative du PRENEUR, après accord express et préalable du BAILLEUR pour les travaux qui toucheraient à la structure même des locaux et/ou de l'immeuble.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, mais le PRENEUR en supportera la charge définitive.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR.

En cas de refus du BAILLEUR de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours, suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le PRENEUR pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

5-4. Travaux effectués par le BAILLEUR

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les réparations, travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles qui s'avèrent indispensables, et ce, quels qu'en soient la durée, la nature et l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone.

5-5. Information du BAILLEUR

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les lieux loués, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

5-6. Améliorations

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

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR.

Sauf accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR sur la réalisation de travaux de transformation ou d'amélioration, le BAILLEUR se réservera la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendra la propriété du BAILLEUR en fin de jouissance, sans indemnité.

5-7. Occupation – jouissance

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à la résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé par l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

D.L.
G.L.

16

Les autorisations qui lui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le PRENEUR ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du BAILLEUR et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage, et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

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, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du BAILLEUR, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués, et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe, ou s'il vient à en exister, le PRENEUR se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

5-8. Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

D.h.
G.L.

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

12

8

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le BAILLEUR restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

5-9. Renonciation à recours contre le BAILLEUR

Le PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre le BAILLEUR, son mandataire et le syndicat des copropriétaires :

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones, et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble. ;
- En cas de vol, ou autre acte délictueux commis dans les lieux loués ou l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR ;
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le BAILLEUR ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
- Au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités professionnelles du PRENEUR.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance – et / ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

5-10. Maintien de l'exploitation

Le PRENEUR maintiendra les locaux loués en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte, et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément l'usage, mais sous son entière responsabilité.

D.h.
G.h.

CP

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de stores extérieurs, tente mobile, suspension quelconque sans l'autorisation expresse du BAILLEUR. Pour le cas où cette autorisation serait accordée par le BAILLEUR, le PRENEUR sera tenu de maintenir l'installation en bon état d'entretien et devra veiller à sa solidité afin d'éviter tout accident.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que le bien objet des présentes se situe dans une zone comportant les risques suivants :

- Zone contaminée par les termites

Enfin, il reconnaît avoir été informé des dispositions concernant le respect de l'environnement, notamment pour les activités nuisibles à l'environnement ou réglementé dans ce cadre.

ARTICLE 6 – Sous – location- Exploitation par le PRENEUR- Cession

Il est expressément stipulé que les locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le bail, s'il se réalise, sera déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-PRENEURS par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-PRENEURS sera réputée indivisible et solidaire.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ni sous louer, en tout ou partie, les locaux en dépendant sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR. Toutefois, il pourra librement consentir une cession du bail ou une sous location à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous location devra avoir lieu par acte sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires ou sous locataires devront s'engager solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, il est rappelé que les locaux loués formant un tout indivisible, et que le présent bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des locaux et de bail conventionnellement stipulée.

Le PRENEUR qui envisagerait de confier le fonds exploité dans les lieux loués à un locataire – gérant, devra requérir l'autorisation du BAILLEUR en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat locataire – gérant, et les conditions de la location – gérance envisagée.

Le BAILLEUR s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa réception.

Le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte de location – gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au BAILLEUR, à l'initiative du

PRENEUR ou du futur sous-locataire, et délivrée au moins 15 jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Le BAILLEUR disposera d'un délai de 30 jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître son intention de concourir à l'acte ou non. Le défaut de réponse du BAILLEUR pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de mise en location – gérance du fonds de commerce exploité par le PRENEUR, celui-ci pourra conférer au Locataire – gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du Contrat de location – gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR la mise en location - gérance et lui remettre une copie du contrat et ce dans les 30 jours suivant la signature de l'acte.

Le Locataire – gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du BAILLEUR.

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L236-22 et L145-16 du code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la Société.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant toute la durée du bail.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les PRENEURS et cessionnaires successifs pendant toute la durée du bail. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing – privé, le BAILLEUR dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

Il sera remis au BAILLEUR, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

ARTICLE 7 – Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR, et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage, outre l'impôt foncier afférent au local loué.

De même, il supportera la quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 8 – Assurances

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et en faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR, et le syndicat des copropriétaires et leurs assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol...).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de 15 jours à son propre assureur, d'une part, au BAILLEUR, d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance, et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelque soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux.

D.h.
GL

Q

Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle cause que ce soit.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au BAILLEUR, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire ou bien les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le BAILLEUR, ou le syndicat des copropriétaires, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le PRENEUR.

ARTICLE 9 – Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état en présence du PRENEUR, durant les jours et heures d'ouverture du PRENEUR.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ, aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

ARTICLE 10 – Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 40 jours aux dires de l'architecte du BAILLEUR, ou de la copropriété, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le présent bail sans indemnité de part ni d'autre, et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR, ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le BAILLEUR au Locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR ne demanderaient la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le PRENEUR ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, ou de la copropriété, inférieure à 40 jours, le BAILLEUR, ou le syndicat de copropriété, entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradée ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le BAILLEUR recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixée comme il est prévu ci-dessus.

ARTICLE 11 – Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du PRENEUR contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 12 – Restitution des lieux

Le PRENEUR devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impôts et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les lieux loués, et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le BAILLEUR ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du BAILLEUR.

D. M.
G. L.

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

18
CP

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du BAILLEUR auquel les deux parties donnent mandat à cet effet.

Le PRENEUR règlera directement au BAILLEUR le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du BAILLEUR ; il en serait ainsi même si le Locataire refusait de signer l'état des lieux.

ARTICLE 13 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxes d'un montant de **VINGT SIX MILLE QUATRE CENT EUROS (26 400 euros)**, soit un loyer mensuel hors taxes de **DEUX MILLE DEUX CENT EUROS (2 200 euros)**.

Ce loyer s'entend hors droits, taxes et charges.

Le loyer est payable mensuellement par terme d'avance, au plus tard, le cinq de chaque mois.

Les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au BAILLEUR de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Convention particulière concernant le loyer

D'un commun accord entre les parties, il est toutefois prévu que les loyers dus pendant les travaux soient reportés et payés, à hauteur d'un quart, dès le premier mois effectif d'activité en sus du loyer courant avec cette précision que le premier mois d'activité ne pourra intervenir au-delà d'un délai de quatre mois suivant la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

ARTICLE 14 – Indexation du loyer

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national du coût de la construction (ICC) pour le quatrième trimestre 2013, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), lequel indice est de 1615 sur la base du quatrième trimestre de l'année 1953.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L145-37 et L145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice, et pour la première fois le 20 avril 2017.

Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- Le montant du loyer initial,

- L'indice ayant servi à établir ce montant,
- Le dernier indice connu au mois anniversaire précédent immédiatement l'indexation.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire.

A défaut de publication d'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à l'amiable par les parties. A défaut, d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 15 - Dépôt de garantie

De convention expresse entre les parties, il n'est versé aucune somme à titre de dépôt de garantie.

Cependant, afin de garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, le Bailleur pourra demander à tout acquéreur du droit au bail ou du fonds de commerce de l'actuel Preneur une somme correspondant à DEUX mois de loyer.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, sans intérêt pour le PRENEUR.

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au PRENEUR, après paiement de tous les loyers, charges, impôts et taxes, et tous dommages-intérêts et indemnités diverses dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

Dans le cas de résiliation du présent bail pour inexécution ou violation de ses clauses et conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, cette somme restera acquise au BAILLEUR à titre de dommages et intérêts provisionnel sans préjudice de tous autres.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

ARTICLE 16 - Taxes

D. h.
G. L.

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

20

CB

Le loyer s'entend hors taxes. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL taxes de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause la nature, le PRENEUR supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du BAILLEUR le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le PRENEUR s'oblige expressément

L'impôt foncier afférent aux locaux loués sera à la charge du PRENEUR qui s'oblige à le rembourser au BAILLEUR chaque année sur présentation de justificatifs.

ARTICLE 17- Conditions suspensives

La signature du présent bail est soumise aux conditions suspensives suivantes :

17.1 Obtention par Monsieur Pascal CHAILLOLEAU d'un prêt bancaire auprès de tout organisme bancaire de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

Montant : 400 000 €

Taux maximum : 3,50% l'an (hors Assurance Décès Invalidité),

Garanties : nantissement sur le fonds de commerce et fourniture de la caution personnelle et solidaire de Monsieur CHAILLOLEAU, dans l'hypothèse où celui-ci constituerait une société commerciale.

Durée : 7 ans

Le PRENEUR s'engage à faire, au plus tard dans un délai de quarante cinq (45) jours à compter de la signature des présentes, toutes les démarches nécessaires pour l'obtention de ce prêt, au minimum auprès de quatre établissements bancaires, et d'en justifier à première demande.

Il s'engage également, à fournir tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés à effectuer tous examens médicaux nécessaires à l'obtention de l'assurance décès - invalidité et ce dans les meilleurs délais. Il déclare sur l'honneur ne pas être ou ne pas avoir été depuis moins de 10 ans sous INTERDICTION BANCAIRE ni fiché pour INCIDENT DE CREDIT (fichier FICP) direct ou indirect (caution).

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la demande de prêt, de manière à ce que cette condition suspensive se réalise au plus tard le **31 Août 2014**.

Il est ici précisé que cette condition stipulée au seul profit du PRENEUR sera réputée réalisée dès l'obtention par ce dernier d'un accord écrit de financement.

A compter de la date d'obtention de cet accord, il devra dans les 10 jours en informer par écrit le BAILLEUR.

17.2 Existence des locaux au jour de la signature du bail et absence d'ordonnance d'expulsion ou d'expropriation et/ou de mesures administratives tendant à les rendre impropres à leur destination ou de porter atteinte à leur consistance.

17.3 Absence d'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, de Monsieur Pascal CHAILLOLEAU.

17.4 Intégrité physique du PRENEUR traduite par l'absence de maladie, d'infirmité ou d'accident entraînant décès ou incapacité temporaire de travailler de plus de trois mois.

D.h.
G.L.

CP

17.5 Obtention par Monsieur Pascal CHAILLOLEAU d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux pour réaliser une boulangerie, pâtisserie avec création d'un fournil, d'un magasin de vente, d'un laboratoire, d'une réserve, d'un vestiaire pour le personnel, au sein des locaux, objets du présent bail sous conditions suspensives

Le PRENEUR s'engage à faire, au plus tard dans un délai de quarante cinq jours(45) jours à compter de la signature des présentes, toutes les démarches nécessaires pour l'obtention de ce permis de construire ou de la demande de travaux, et d'en justifier à première demande.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la demande de permis de construire, de manière à ce que cette condition suspensive se réalise au plus tard le **15 octobre 2014**.

17.6 Obtention par Monsieur Pascal CHAILLOLEAU de la Mairie de LE CHATEAU-D'OLERON, de l'autorisation d'ouverture d'une boulangerie, pâtisserie dans lesdits locaux,

Le PRENEUR s'engage à faire, au plus tard dans un délai de quarante cinq jours(45) jours à compter de la signature des présentes, toutes les démarches nécessaires pour l'obtention de cette autorisation, et d'en justifier à première demande.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la demande d'autorisation, de manière à ce que cette condition suspensive se réalise au plus tard le **15 octobre 2014**.

17.7 Obtention par Monsieur et Madame LAPORTE d'un permis de construire ou d'une demande de travaux pour la réfection de la toiture du bâtiment existant, abritant le local objet du présent bail sous conditions suspensives.

Le BAILLEUR s'engage à faire, au plus tard dans un délai de quarante cinq jours(45) jours à compter de la signature des présentes, toutes les démarches nécessaires pour l'obtention de ce permis de construire ou de cette autorisation de travaux, et d'en justifier à première demande.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la demande de permis de construire ou de demande travaux, de manière à ce que cette condition suspensive se réalise au plus tard le **15 octobre 2014**.

A défaut de la réalisation de l'une de ces conditions suspensives à la date du **15 OCTOBRE 2014** les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et sans effet, chacune des parties étant déliée de ses obligations sans indemnité, dédit ou commission.

Il est enfin précisé que, dans l'hypothèse où la non réalisation du bail commercial proviendrait de la faute, de la négligence ou des déclarations erronées de l'une des parties, l'autre partie pourra, sept jours après une mise en demeure de régulariser le bail commercial, restée infructueuse, agir en justice en exécution forcée du contrat et obtenir des dommages et intérêts

Il est toutefois expressément convenu que le PRENEUR aura la faculté de renoncer aux

D. P.
G. L.

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

conditions suspensives stipulées en sa faveur et de régulariser le bail commercial malgré la non-résiliation de ces conditions, en informant le BAILLEUR de cette décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en mains propres contre décharge au plus tard le 15 octobre 2014.

- Destruction des locaux

En cas de destruction partielle ou totale des locaux ou installations préalablement à la réitération des présentes pour cause d'incendie, vandalisme ou catastrophe naturelle, le PRENEUR pourra librement décider de renoncer à régulariser le bail, sauf dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait rétabli les biens dans leur état d'origine, à ses frais. Dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait poursuivre la réitération du bail, celle-ci serait différée jusqu'au rétablissement par le BAILLEUR des biens dans leur état d'origine, à ses frais, aux conditions des présentes et selon un délai à convenir entre les parties.

ARTICLE 19 – Réitération

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus énoncées, le présent bail commercial devra être réitéré au plus tard le 5 novembre 2014 par acte sous seing privé à recevoir par Maître Philippe GATIN du cabinet GATIN & POUILLOUX, 7 rue Ansaldi – ROYAN (17200).

Il est ici précisé que la date du 5 novembre 2014 ci-dessus fixée n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter, sauf les effets des conditions suspensives ci-dessus énoncées.

Il est toutefois expressément convenu que le rédacteur des présentes devra, pour la date fixée ci-dessus, être en possession de tous les éléments ainsi que de tous les documents nécessaires pour la rédaction de son acte. Si, à la date fixée, le rédacteur n'était pas en mesure de recevoir les signatures, faute d'être en possession des documents nécessaires, le délai pour la réitération serait de plein droit prorogé jusqu'au jour où ledit rédacteur pourrait recevoir lesdites signatures, sans que pour cela ce délai supplémentaire, sauf nouvel accord des parties, excède trente jours.

ARTICLE 20 – Résiliation - Clause résolutoire

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le PRENEUR de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

D. h.
G. h.

RP

Le PRENEUR s'engagera à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créancier convient expressément que le BAILLEUR des locaux satisfait aux exigences de l'article L143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au PRENEUR reproduisant les termes :

« A défaut d'exécution parfaite par le PRENEUR de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité. »

L'expulsion du PRENEUR et de tout occupant de son chef sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du BAILLEUR à tous dommages – intérêts.

Si le PRENEUR est une personne physique, en cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ses ayants – droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE 21 – Honoraires de négociation

Les parties reconnaissent formellement que la présente convention a été négociée par l'intermédiaire du Cabinet d'affaires " TRANSACTIONS SAINTONGEAISES" société dont le siège social est sis SAINT GEORGES DE COTEAUX (17) ZA des Coteaux immatriculée au RCS de SAINTES sous le n°493 147 367, en vertu d'un mandat régulier moyennant un honoraire de SEPT MILLE CINQ CENT Euros (7 500 €) toutes taxes.

Le PRENEUR s'engage à verser au Cabinet d'affaires " TRANSACTIONS SAINTONGEAISES" la somme de SEPT MILLE CINQ CENT Euros (7 500 €) toutes taxes au plus tard le jour de la réitération du bail.

ARTICLE 22 – Frais – Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le BAILLEUR engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du PRENEUR, seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à les payer.

Dr. G. L.

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés

cl

ARTICLE 23 – Enregistrement

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes aux droits fixes prévus par l'article 739 du code général des impôts.

ARTICLE 24 – Élection de domicile

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

- Le BAILLEUR à son domicile.
- Le PRENEUR à son domicile.

ANNEXES :

- ↳ Etat des risques naturels et technologiques
- ↳ Plan des lieux
- ↳ Certificat de mesurage
- ↳ Extrait cadastral
- ↳ Diagnostic amiante

Fait à Royan,

Le

9 mai 2014

En 3 exemplaires,

Le Bailleur

Monsieur Gérard LAPORTE

Madame Danielle LAPORTE

Le Preneur

Monsieur Pascal CHAILLOLEAU

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE ROYAN

Le 06/05/2014 Bordereau n°2014/499 Case n°3

Ext 1117

Enregistrement : 125 €

Pénalités :

Total liquidé : cent vingt-cinq euros

Montant reçu : cent vingt-cinq euros

L'Agent administratif des finances publiques

Véronique BACDELPEUCH
Agent Principal des Impôts

GATIN & POUILLOUX
Avocats Associés