

# **BAIL COMMERCIAL**

## **Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce**

/ SART DOUDOU

### **ENTRE**

euros, dont le siège social est sis à [REDACTED], identifiée au SIREN sous le [REDACTED] immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nancy, prise en la personne de ses cogérants.

**Ci-après dénommée le BAILLEUR**

### **ET**

**LA SOCIETE DOUDOU, société coopérative de production à responsabilité limitée**, au capital de 420,00 euros, dont le siège social est sis à BAR-LE-DUC (55000) 3 Rue du Four, identifiée au SIREN sous le numéro 828 689 133 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BAR-LE-DUC, prise en la personne de ses cogérants.

**Ci-après dénommée le PRENEUR**

## **IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1- PRESENCE - REPRESENTATION**

Les deux parties sont présentes pour la signature des présentes :

- [REDACTED] est représentée à l'acte [REDACTED] agissant en qualité de cogérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts que de la loi.
- **La société DOUDOU, société coopérative de production à responsabilité limitée** est représentée à l'acte par **Mademoiselle Doris GARNIER et Monsieur David DESPORT** agissant en qualité de cogérants de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts que de la loi.

### **ARTICLE 2 - DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

**Préalablement au bail, les parties déclarent :**

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

**Le BAILLEUR déclare qu'il a la libre disposition des locaux loués et qu'il en est propriétaire aux termes d'un acte du 7 octobre 2013 reçu par Maître Jean-François LEROUUGE, Notaire à BAR-LE-DUC (55000), selon attestation de propriété ci-annexée.**

### **ARTICLE 3 - DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES**

Les pièces suivantes sont annexées aux présentes à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Concernant le BAILLEUR : Extrait Kbis à jour au 8 mars 2020 et compte-rendu de l'interrogation du site bodacc.fr
- Concernant le PRENEUR : Extrait Kbis à jour au 23 juillet 2020 et compte-rendu de l'interrogation du site bodacc.fr

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Il est toutefois précisé que le preneur a procédé récemment à la modification de la forme juridique de la société exploitante ainsi qu'à une modification de son capital social par publication au Greffe du Tribunal de Commerce de BAR-LE-DUC en date du 5 Mai 2020.

Le preneur qui exerçait auparavant sous la forme d'une SARL, exerce à présent sous la forme juridique d'une société coopérative de production à responsabilité limitée, l'objet social restant commercial.

Par application de l'article L145-2 5° du Code de Commerce, les parties conviennent de conclure le bail commercial objet des présentes.

### **ARTICLE 4 – BAIL COMMERCIAL - DESIGNATION DU LOCAL COMMERCIAL OBJET DES PRÉSENTES**

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

**A BAR-LE-DUC (55000), un immeuble commercial avec courette, l'ensemble situé au 3 Rue du FOUR dont les caractéristiques sont les suivantes :**

- Cadastré section AX n°605 pour l'immeuble, lieudit rue du Four n°3 pour une contenance de 92 centiares.
- Castré section AX n°607 pour la courette, lieudit rue du Four n°3, pour une contenance de 15 centiares.

Il est précisé que la courette est commune avec l'immeuble voisin sis 5 rue du four et cadastré section AX n°606.

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

**Le local commercial objet du présent bail se compose comme suit :**

- **Au RDC** : Une surface commerciale d'environ 85 mètres carrés avec grande vitrine sur rue, carrelage au sol chauffage par convecteurs électriques, murs rénovés et faux plafond, un WC sur cour, escaliers permettant d'accéder à l'étage
- **1<sup>er</sup> étage** : 4 pièces à rénover (2 pièces sur rue, 1 pièce sur cour et ancienne cuisine) avec accès par escalier donnant au RDC. Pièces pouvant servir de réserves, vestiaires, bureaux, cuisines, salles de repos
- **2<sup>nd</sup> étage** : Combles non aménagées avec accès par échelle

Tels que lesdits biens existent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Les biens loués forment ainsi un tout indivisible.

## **ARTICLE 5- DUREE DU BAIL & DATE DE PRISE D'EFFET**

Il est précisé que les mêmes parties avaient antérieurement conclu pour le même local un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce.

Ce bail dérogatoire avait pris effet **le 29 Octobre 2016**, pour une durée de 36 mois.

Les parties conviennent à présent de conclure le présent bail commercial régi par le statut des baux commerciaux prenant effet **au 1<sup>er</sup> Août 2020**.

Le présent bail commercial est ainsi conclu pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives** qui commenceront à courir à compter du **1<sup>er</sup> Août 2020**, pour se terminer neuf ans plus tard, soit le **31 Juillet 2029**.

## **ARTICLE 6- FACULTE DE RESILIATION DU BAIL**

- **Le bailleur :**

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer :

- Les dispositions des articles L145-18 (reprise pour construire ou reconstruire)
- Les dispositions des articles L145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble),
- Les dispositions des articles L145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage),
- Les dispositions des articles L145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

- **Le preneur :**

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance. En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce).

Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

## **ARTICLE 7- DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

**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, le preneur devra, soit dans les six mois précédent l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera tacitement pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

## **ARTICLE 8- DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de **RESTAURATION ET DE BAR, à l'exclusion de toute activité de rôtisserie/kebab.**

L'activité de restauration/bar objet du présent bail comprend la vente de plats et boissons chaudes ou froides, sur place ou à emporter.

**Toute autre activité est expressément exclue.** Cette exclusion est valable pendant toute la durée du bail, ses renouvellements ainsi que, le cas échéant, sa tacite prolongation.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

## **ARTICLE 9- LOYER & PROVISION SUR CHARGES**

### ➤ **MONTANT DU LOYER :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer trimestriel hors charges de 2.400,00 euros HT (deux mille quatre cents euros HT)**, soit un loyer trimestriel de 2.880,00 euros TTC (deux mille huit cent quatre-vingt euros TTC), étant précisé que le bailleur a opté pour l'assujettissement de l'immeuble à la TVA.

Le loyer est payable **par terme d'avance** le premier jour de chaque trimestre, soit les premiers janvier, avril, juillet, octobre de chaque année.

Toutefois par convention expresse des parties, il a été convenu que le loyer pourra être payé mensuellement à concurrence de 800,00 euros HT hors charges (soit 960,00 euros TTC/mois hors charges) au 1<sup>er</sup> du mois, à condition que le paiement soit effectué par virement bancaire.

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

Le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

**Nonobstant les dispositions relatives au loyer visées supra, de convention expresse, les parties ont convenu d'aménager amiablement la fixation du loyer comme suit sur les deux périodes suivantes :**

- Du 1<sup>er</sup> Août 2020 au 30 Septembre 2020, le loyer est conventionnellement fixé mensuellement à la somme de 590,00 euros HT,hors charges
- A compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2020, le loyer est fixé mensuellement à la somme de 800,00 euros HT hors charges

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prolongation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

**Conformément à l'article 10-13 (cf infra), le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge le paiement de la taxe foncière correspondante au local loué, qui pour parfaite information était d'un montant de 2.492,00 euros au titre de l'année 2019.**

➤ **MONTANT DE LA PROVISION SUR CHARGES :**

**Le preneur versera en sus au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.**

Cette provision est fixée à **630,00 euros HT par trimestre (six cent trente euros HT)** - dont provision de taxe foncière incluse- et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

**Le loyer et la provision sur charges seront payables d'avance le premier jour de chaque trimestre.**

Par convention expresse des parties, la provision sur charges pourra être payée comme le loyer, mensuellement à concurrence de 210,00 euros HT/mois **(deux cent dix euros HT/mois**, payable au 1<sup>er</sup> du mois.

Au terme de chaque exercice, une régularisation des charges sera opérée en fonction des frais réellement constatés.

➤ **CLAUSE D'INDEXATION ANNUELLE**

De convention expresse, le loyer sera réajusté automatiquement à la hausse ou à la baisse sans mise en demeure préalable de part et d'autre, **le 1<sup>er</sup> Août de chaque année**, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'INSEE.

Le dernier indice connu à la date de l'indexation (indice multiplicateur) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente (indice diviseur).

Il est précisé à toutes fins utiles que le dernier indice connu au jour de signature de présentes est celui du **1<sup>er</sup> trimestre 2020, soit 116,23**.

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.

Conformément à l'article L145-39 du Code de Commerce, la révision du loyer indexé pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la clause d'indexation, le loyer se trouvera

augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire.

## ➤ RÉVISION LÉGALE TRIENNALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L.145-34 et suivants, du Code de Commerce, et R 145-20 du même Code. Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le calcul du loyer révisé sera fondé sur la variation de l'Indice Trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de la révision étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision :

- L'indice multiplicateur est l'indice du trimestre au cours duquel la demande de révision est notifiée ou signifiée
- L'indice diviseur est l'indice du trimestre au cours duquel est intervenue la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du premier trimestre de l'année 2020, soit 116,23.

Un écart de trois ans devra être respecté entre la dernière fixation du loyer et la demande de révision.

La demande de révision peut être formée par l'une ou l'autre des parties et doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé dans ce dernier cas que la date d'expédition devra être prise en compte.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à 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.

## **ARTICLE 10- CHARGES ET CONDITIONS**

### **Article 10-1- ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux ainsi qu'au moment de leur restitution, et ce, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

### **Article 10-2 - ENTRETIEN - REPARATIONS**

- **Le bailleur aura à sa charge :**

Les réparations visées à l'article 606 du Code Civil à savoir celles des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture sont à la charge du bailleur.

- **Le preneur aura à sa charge :**

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule **charge du preneur**, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

**Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, à défaut il pourra en être tenu responsable en cas de carence de sa part.**

Il est toutefois précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, que ne peuvent être imputées au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

### **Article 10-3- 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 tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

### **Article 10-4 -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 en avoir expressément informé le bailleur et après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

### **Article 10-5 - MISES AUX NORMES.**

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité, spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent toutefois être imputées au locataire, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

### **Article 10-6- TRAVAUX D'AMPLEUR – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.**

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

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur.

### **Article 10-7- AMELIORATIONS.**

Tous travaux, embellissements, et améliorations 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, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

#### **Article 10-8- TRAVAUX.**

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur 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.

Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excérait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, 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 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

**Le bailleur précise qu'il n'a pas réalisé de travaux durant les trois dernières années précédant la signature des présentes et qu'il n'envisage pas d'en réaliser dans les trois années à venir.**

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

#### **Article 10-9- JOUISSANCE DES LIEUX.**

**Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, 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 ou aux voisins.**

**Notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs nauséabondes, l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux et de manière générale tous troubles du voisinage.**

**L'attention du preneur est ainsi attirée sur l'obligation qui lui est faite de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter que son activité ne soit génératrice de troubles anormaux du voisinage.**

**Le preneur devra en outre se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés 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 la cour commune.

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.

#### **Article 10-10- OBLIGATION D'EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ DANS LES LIEUX LOUÉS-**

Le preneur devra exploiter son activité en se conformant 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 commerce devra être constamment exploité aux horaires d'ouverture, sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

#### **Article 10-11- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION**

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP                     | Catégorie |
|--|-----------|
| Plus de 1500 personnes                       | 1ère      |
| de 701 à 1500 personnes                      | 2ème      |
| de 301 à 700 personnes                       | 3ème      |
| Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie) | 4ème      |

|   |      |
|---|------|
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement.<br>Dans cette catégorie :<br>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,<br>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème |
|---|------|

### **Article 10-12- ENSEIGNES**

Le preneur pourra apposer sur la façade du local 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.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur.

**Le preneur devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.**

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

### **Article 10-13 - INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL ET RÉPARTIS ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE**

1°) - **Le preneur devra acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur.**

Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - **En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :**

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, 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.

A ce titre la liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables. Cette liste est annexée.

3°) - **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 bailleur établira un état récapitulatif annuel qui sera communiqué au preneur, faisant état de la liquidation et de la régularisation des comptes de charges, conformément aux dispositions des articles L145-40-2 et R145-36 du Code de Commerce.

Le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

### **Article 10-14- ASSURANCES**

Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, **avec effet au jour de l'entrée en jouissance**, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Le preneur devra en justifier au bailleur chaque année.

Le preneur acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les 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 pour couvrir tous les dommages qui seraient 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 s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble.

De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

## **Article 10-15- CESSION - SOUS-LOCATION**

### **a) La cession du droit au bail**

**Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail sans le consentement préalable et par écrit du bailleur**, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

**Toutefois, le preneur pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce, conformément aux dispositions prévues par l'article L145-16 du code de commerce.**

Le preneur cédant demeurera alors garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause de garantie solidaire du cédant sera réputée non écrite.

**Toute cession devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.**

### **b) La sous-location**

**Le preneur ne pourra en aucun cas sous-louer le local objet des présentes que ce soit partiellement ou totalement, sans l'accord écrit exprès du bailleur.**

**Toute cession devra alors être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé.** Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

Tout manquement du preneur entraînera la résolution du bail par application de la clause résolutoire prévue infra à l'article 14.

### **Article 10-16- DESTRUCTION**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

### **Article 10-17- VISITE DES LIEUX**

#### **➤ En cours de bail :**

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

#### **➤ En fin de bail ou en cas de vente :**

Le preneur devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

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

Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écrit au ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

#### **➤ Pour l'exécution des travaux :**

Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

### **Article 10-18- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS**

Au terme du bail, le preneur est tenu d'une **obligation de restitution**.

**Il devra restituer les lieux libres de toute occupation et en bon état de réparations.**

➤ **Remise des clés :**

Le preneur rendra ainsi toutes les clefs des locaux au propriétaire ou à toute personne désignée par lui.

La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

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

➤ **Le preneur devra rendre les locaux en bon état de réparations** ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

**Afin de pouvoir apprécier l'état dans lequel se trouvent les lieux loués à restituer, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties, concomitamment au départ du preneur.**

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

➤ **Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie sera restitué au preneur après restitution des clés et justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toute somme dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur à quelque titre que ce soit.

Le dépôt de garantie restera acquis au bailleur en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges, de réparations ou de dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie.

➤ **Indemnité d'occupation :**

Le défaut de remise des clés au jour prévu par les parties à l'expiration du bail, rendra le preneur débiteur d'une indemnité d'occupation.

Cette indemnité sera la contrepartie de son maintien sans titre dans les lieux.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux à l'expiration du bail, **il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%).**

Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

### **Article 10-19- CLAUSE D'EXCLUSIVITE**

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur.

Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à **compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 1 kilomètre autour du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant la durée du bail.**

En cas de non-respect de cet engagement, le preneur pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

### **Article 10-20- 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 dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

### **ARTICLE 11- DEPOT DE GARANTIE**

- **Montant :**

Un dépôt de garantie d'un montant de 590,00 euros avait été versé le 29 octobre 2016 par le preneur lors de la prise d'effet du bail dérogatoire ayant précédé la conclusion des présentes.

Les parties conviennent expressément que le bailleur conserve en ses mains, pendant toute la durée des présentes et également en cas de renouvellement, ce dépôt de garantie antérieurement versé et non restitué **de 590,00 euros** (cinq cent quatre-vingt-dix euros) ainsi qu'il en donne quittance au preneur.

Cette somme visera à garantir le paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés ainsi que la bonne exécution des conditions du présent bail.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Le dépôt de garantie ne sera en outre pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

➤ **Sort du dépôt de garantie :**

Le montant du dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, **ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.**

**Il est rappelé que le preneur n'est pas autorisé à compenser le dépôt de garantie avec le dernier terme de loyer.**

➤ **Cas particuliers :**

- **En cas de cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce**, seul cas de cession autorisé aux présentes, le dépôt de garantie sera remboursé au cédant par le bailleur après déduction des sommes dont le cédant resterait éventuellement débiteur.  
Le cessionnaire devra en ce cas, verser un nouveau dépôt de garantie au bailleur.
- **En cas de vente de l'immeuble en cours de bail**, le preneur consent au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble.
- **En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur**, il sera procédé si bon semble au bailleur, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances. La poursuite du bail par le mandataire judiciaire ou par le liquidateur aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie dû.

## **ARTICLE 12-TOLERANCES**

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

## **ARTICLE 13- LOIS ET RÈGLEMENTS**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

## **ARTICLE 14- CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur des clauses de destination, d'exploitation de son fonds dans les lieux loués, du paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux incombant au preneur, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, de son interdiction de sous-louer, **et plus particulièrement en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal** (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) **de régulariser sa situation.**

Il suffira d'une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire.

À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

En outre, à compter de la date à partir de laquelle la clause résolutoire sera réputée acquise au bailleur, **l'indemnité d'occupation** due par le preneur jusqu'à entière libération effective des lieux sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à l'un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de **dépôt de garantie** par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesure conservatoire seront à la charge du preneur et considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers et des charges, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

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

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

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

- Pour des causes antérieures (sauf non-paiement) 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.

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

## **ARTICLE 15- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

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

## **ARTICLE 16- DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR**

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local par le bailleur, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

## **ARTICLE 17- DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le bailleur bénéficie également d'un droit de priorité en cas de cession du droit au bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

## **ARTICLE 18 - RAPPORTS TECHNIQUES**

### **- ENVIRONNEMENT**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets 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 cessation d'activité et de remise en état 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 et à celle des installations de stockage de déchets 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.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

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 – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera 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.

#### **- AMIANTE (DTA)**

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le bailleur déclare qu'un diagnostic, demeuré annexé aux présentes, a été établi **le 21 janvier 2013** par le cabinet ADI DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, sis 6 Rue GAUTROT à HARGEVILLE LES HAUTS DE CHEE (55000).

**Cet état révèle le repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante.**

**Un extrait des conclusions est reproduit :**

**« Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur connaissance de l'opérateur : conduits (WC). »**

Le détail du rapport figure en annexe des présentes et le preneur déclare en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle.

#### **- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi **le 21 Janvier 2013**, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet ADI DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, sis 6 Rue GAUTROT à HARGEVILLE LES HAUTS DE CHEE (55000).

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 :**

- « ***Consommation conventionnelle : 343 kWh ep/m2.an (classe F).***
- ***Estimation des émissions : 45 kg eqCO2/m2.an (classe E).***

Ainsi le preneur est pleinement informé que la consommation énergétique est de **classe F** et que l'émission de gaz à effet de serre est de **classe E**.

Il est rappelé conformément à l'article L134-3-1 du code de la construction et de l'habitation qu'en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

#### **- URBANISME**

Le preneur 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.

#### **- DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **❖ Etat des risques et pollutions (ERP)**

Un état des risques et pollutions, datant de moins de 6 mois fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes, il a été délivré **le 10 Mars 2020** et demeure ci-annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

##### **❖ Plan de prévention des risques naturels**

La commune de BAR-LE-DUC (55000) est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé (aléa inondations) et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

**L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de prévention des risques naturels prévisibles** ainsi qu'il résulte de sa localisation sur le plan demeuré ci-annexé, ainsi que du document d'urbanisme susvisé.

❖ Absence de Plan de prévention des risques miniers

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

❖ Absence de Plan de prévention des risques technologiques

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

❖ Sismicité

L'immeuble est situé dans **une zone de sismicité 1 (TRES FAIBLE)**.

❖ Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'environnement, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'immeuble objet des présentes est situé en zone orange (aléa MOYEN) d'après la carte d'aléa demeurée annexée aux présentes.

Le preneur déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

**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 catastrophe naturelle ou technologiques.**

## **ARTICLE 19- 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 l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il déclare en outre qu'il n'existe 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 cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
  - et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

## **ARTICLE 20- PRESCRIPTION**

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

## **ARTICLE 21- USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre.

Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

## **ARTICLE 22- CONCLUSION DU CONTRAT DE BONNE FOI**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## **ARTICLE 23- LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

## **ARTICLE 24- FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante des présentes.

### **Sont annexés aux présentes :**

- Extrait Kbis du bailleur et du preneur
- Carte nationale d'identité des gérants signataires
- Interrogation au BODACC concernant le bailleur et le preneur
- Plan cadastral
- Attestation de propriété du bailleur
- Liste des charges récupérables décret 87-713 du 26/08/1987
- Etat des lieux d'entrée
- Dossier de diagnostic techniques
  - Diagnostic amiante
  - DPE
  - ERP (Etat des Risques et Pollutions)
  - Descriptif des risques naturels, cartographie, et liste des arrêtés de catastrophe naturelle - base GEORISQUES

**FAIT À BAR-LE-DUC**

**LE 1<sup>ER</sup> AOÛT 2020**

**EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX SUR 26 PAGES**

### **SIGNATURES**

#### **LE BAILLEUR**



avec la mention « *lu et approuvé,  
bon pour acceptation* »

#### **LE PRENEUR : SOCIETE DOUDOU**

-- *Melle Doris GARNIER cogérant--*  
avec la mention « *lu et approuvé, bon pour bon  
acceptation* »

--**Monsieur David DESPORT cogérant –**  
avec la mention « *lu et approuvé, bon  
pour acceptation* »