

Acte N° 83803

Dossier N° 2022000087

Maître Benoît LAMY soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "SCP Eric CABOT- Anne BERNARD - Benoît LAMY - Maxime GUERILLON Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à YVETOT (76190), 2, avenue de Verdun,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La Ville de ROUEN, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de la Seine-Maritime, ayant son siège à ROUEN (76000), 2, place du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro INSEE 217605401.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

La société dénommée **E.S.T.B. - INGENIERIE - SARL**, Société à responsabilité limitée au capital de 10000 EUROS, ayant son siège social à ROUEN (76000), 9, rue Georges Braque, identifiée au SIREN sous le numéro 819124116 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

La Ville de ROUEN est représentée par Madame Fatima EL KHILI, adjointe au maire chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine Bâti municipal, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 21 juillet 2020, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes, et de la délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2022, autorisant la signature du présent bail commercial, dont une copie

est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Lesdites décisions ont été transmises au représentant de l'Etat compétent et n'ont fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article L. 3132-1 du Code général des collectivités territoriales.

- La société **E.S.T.B. - INGENIERIE - SARL** est ici représentée par Monsieur Brahim **TAOUFIQUI**, gérant de la société **E.S.T.B. - INGENIERIE - SARL**, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 07 février 2022, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

EXPOSE

La Ville de ROUEN est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 1-7-9-11 rue Georges Braque à ROUEN.

La société « E.S.T.B. INGENIERIE S.A.R.L. » a sollicité la Ville de ROUEN afin que lui soit mis à disposition les locaux identifiés numéros 111 situé au premier étage et 405 au quatrième étage dudit immeuble afin d'y exercer ses activités de conception du bâtiment, exécution des travaux, suivi de chantier et diagnostic de solidité des bâtiments.

Il convient donc de signer entre la Ville de ROUEN et la société « E.S.T.B. INGENIERIE S.A.R.L. » un bail commercial.

Ceci étant exposé, il est passé au présent acte de bail commercial.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y exercer l'activité de conception du bâtiment, exécution des travaux, suivi de chantier et diagnostic de solidité des bâtiments

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un immeuble situé sur la commune de **ROUEN (76000), 1-7-9-11 rue Georges Braque**,
Les locaux 111 et 405 pour une superficie respective de 40,43 m² et 24,34 m², matérialisés sur le plan ci-annexé, situé au premier étage et quatrième étage.

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
DV	264	1-7-9-11 rue Georges Braque	0	16	27
Contenance Totale :			0ha 16a 27ca		

Un plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement ledit BIEN pour l'avoir vu, visité et agréé dans son état actuel préalablement aux présentes, et qu'il convient parfaitement à la nature de son exploitation ci-après visée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1°) Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

2°) Risques naturels, miniers et technologiques

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé mais est situé dans une zone sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de

l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble loué au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Concernant les risques naturels, miniers et technologiques

- La Commune de ROUEN est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit le 29 décembre 2008 et d'un second approuvé le 03 avril 2013, concernant le risque inondation, suivant NOTARISQUES ;

- Le BIEN objet des présentes n'est pas exposé ;

- La Commune de ROUEN est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 31 mars 2014 et d'un second approuvé le 25 janvier 2018, concernant les risques thermiques, toxiques et surpression, selon NOTARISQUES ;

- Le BIEN objet des présentes n'est pas exposé.

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone de sismicité 1 (très faible) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Absence de sinistre avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

3°) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Un diagnostic amiante a été réalisé par la société QUALICONSULT IMMOBILIER, situé à BIHOREL, le 08 novembre 2013, il en résulte la présence d'amiante.

Une copie dudit rapport est demeurée annexée aux présentes après mention.

4°) Diagnostic de performance énergétique

L'IMMEUBLE vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans, établi par le Cabinet QCS SERVICES, le 05 novembre 2013, est ci-annexé.

Il en résulte :

- Consommations énergétiques : 302,1 kWhEP/m².an

- Emissions de gaz à effets de serre : 62,6 kgéqCO₂/m².an

Le BAILLEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au LOCATAIRE qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

ABSENCE D'INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR indique que l'IMMEUBLE n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

BASE DE DONNEES GEORISQUES

A titre purement informatif, est demeurée ci-annexée après mention, le rapport provenant de la base de données Géorisques du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Etant ici précisé que ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour du bien vendu, pouvant présenter des imprécisions, et de ce fait n'engageant ni la responsabilité du BAILLEUR, ni celle du notaire rédacteur des présentes, ni celles des auteurs du rapport.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'IMMEUBLE.

SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE

Le BAILLEUR déclare que les locaux objets du présent acte n'ont fait l'objet d'aucune visite de la commission de sécurité.

OBLIGATION DE DELIVRANCE

Il incombera au BAILLEUR de délivrer un local conforme à sa destination tout au long de l'exécution du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, conformément à l'obligation de délivrance pesant sur celui-ci.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF (09) années entières et consécutives à compter de sa date de signature.

Les parties sont averties de l'inapplicabilité aux présentes des dispositions de l'article L.145-4 34 du Code de commerce relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail.

CONGES

1.- Congé par le PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues au 2ème alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus par ce même article, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

2.- Congé par le BAILLEUR

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-4 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 dudit code, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le BAILLEUR qui voudra mettre fin au bail devra en informer le PRENEUR par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

Le BAILLEUR devra adresser au LOCATAIRE 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 LOCATAIRE devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, 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

LOCATAIRE dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux sont exclusivement destinés à usage commercial.

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : **conception du bâtiment, exécution des travaux, suivi de chantier et diagnostic de solidité des bâtiments**, à l'exclusion de toute autre.

Le PRENEUR peut également utiliser les locaux pour ses activités administratives.

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

CHARGES ET CONDITIONS

- **ETAT DES LIEUX** - Le LOCATAIRE prend les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au BAILLEUR, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Un état des lieux d'entrée a été établi , dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Lors de la restitution du local, un état des lieux sera établi conformément aux article L.145-40-1 et L.145-40-2 du code de commerce.

La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant du présent contrat.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** – Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du LOCATAIRE, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le LOCATAIRE devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le LOCATAIRE devra aviser immédiatement et par écrit le BAILLEUR des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

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

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° 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 aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et travaux liés au bail

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail sont inventoriées dans le tableau ci-après, avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Précision faite que d'une manière générale, les catégories comprennent tous les frais nécessaires pour chacune des fonctions qu'elles recouvrent et notamment les frais de personnel, de contrats, les matériels et fournitures, les équipements de personnels, l'électricité, le carburant pour les machines, l'eau, les redevances, impôts et taxes et les dépenses d'amortissement, de renouvellement ou d'acquisition de matériels (éventuellement en leasing ou crédit-bail).

CATEGORIES	A la charge du Preneur	A la charge du Bailleur
Les charges et les travaux d'entretien et de réparations relatifs aux parties communes et/ou privatives.		
<p>Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;</p> <p>Et 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 ci-dessus.</p> <p>(Toutefois, ne sont pas comprises dans ces dépenses celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique).</p>		X
<p>Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.</p>	X	
<p>Les dépenses locatives et d'entretien, de fonctionnement, d'amélioration et d'embellissement, de maintenance, de décoration, les menues réparations et rénovations de toute nature des parties, installations, réseaux, et équipements communs dont bénéficie directement ou indirectement le preneur (à l'exception des dépenses à la charge du bailleur ci-dessus visées) : espaces extérieurs (parkings, voies de circulation...), décorations, végétaux et espaces verts (y compris l'arrosage), mobilier (bancs, abris...), matériel et des installations de sonorisation et communication, etc...</p> <p>Il en est de même des coûts des contrôles et vérifications périodiques.</p>	X	
<p>Les dépenses liées au personnel assurant l'entretien et le nettoyage des parties privatives, installations, réseaux, et équipements communs, en ce compris les salaires et contrats de prestation de service.</p>	X	
<p>Le coût d'acquisition, d'amortissement, de location et d'entretien du matériel de nettoyage ;</p>	X	
<p>Les frais de nettoyage, l'enlèvement, le traitement et l'élimination des déchets des parties privatives.</p>	X	
<p>Les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant, ainsi que les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des locaux loués ; les consommations personnelles du preneur (eau, électricité, télécommunication...).</p>	X	
Les travaux de mises aux normes :		
<p>Travaux de mise en conformité des lieux loués avec la réglementation future, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité</p>	X	
<p>Modification d'arrivée des branchements du Preneur, remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies concessionnaires d'eau, de gaz, d'électricité et de télécommunication.</p>	X	
Les charges et les travaux liés à la sécurité des parties communes et/ou privatives :		

<i>Notamment si elles sont applicables au présent bail :</i>	X	
<i>Les dépenses de contrôle destinées à assurer la sécurité, engagées en application des lois et règlements, ou découlant des contrats d'assurance (tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique : sprinklers) ou d'autres nécessités (service d'incendie et service d'ordre), ou des accords intervenus avec la commune ou tout autre organisme habilité ou mandaté.</i>	X	
<i>Les frais de gardiennage et/ou de télésurveillance, le preneur étant informé que des mesures de sécurité renforcée pourront être prises et ce en raison d'éventuelles situations particulières telles Vigipirate. Ces frais comprennent les salaires, les coûts des contrats de prestation de service, les uniformes et le matériel.</i>	X	
<i>Les honoraires des bureaux de contrôle, rapports annuels (parties communes et parties privatives)</i>	X	
<i>Les dépenses relatives au désenfumage</i>	X	
<i>Les contrats d'entretien et de vérification des systèmes de protection incendie et de sécurité</i>	X	

<i>Les charges et les travaux liés au fonctionnement des parties communes et/ou privatives :</i>		
<i>Et notamment, si elles sont applicables au présent bail :</i>	X	
<i>Les dépenses de rafraîchissement, de ventilation et de chauffage des parties communes.</i>	X	
<i>Les dépenses de fluides pour l'ensemble des parties communes (eau, électricité, gaz, téléphone, wi-fi des parties communes...) et d'éclairage.</i>	X	
<i>Les dépenses d'assainissement (comprenant curage des eaux usées, curage des eaux pluviales, vidange, nettoyage et bache à eau, entretien des toitures et des chéneaux).</i>	X	
<i>Plus généralement, les charges de copropriété afférentes au bien loué, les honoraires du syndic pour la gestion de l'immeuble à l'exception des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;</i>	X	

<i>Les impôts et les taxes, présents et futurs, afférents aux parties communes et/ou privatives :</i>		
<i>La contribution économique territoriale attachée à l'activité du bailleur comprenant la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).</i>	X	
<i>Les impôts, contributions et taxes à la charge personnelle du preneur dont la contribution économique territoriale attachée à l'activité du preneur.</i>	X	
<i>La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou des parties communes ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement : taxe de voirie, d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage... Précision étant ici faite que la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière afférentes à l'immeuble objet des présentes seront remboursées par le preneur au bailleur.</i>	X	
<i>TVA et toutes autres charges sur les loyers et les</i>	X	

charges		
---------	--	--

En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

- **GARNISSEMENT.** - Le LOCATAIRE 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.

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

Les transformations envisagées ne pourront être effectuées par le LOCATAIRE qu'avec le consentement préalable et exprès du BAILLEUR.

Ces travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du BAILLEUR lorsque ces derniers impactent la structure. Les honoraires de l'architecte du BAILLEUR devront être pris en charge par le LOCATAIRE.

- **MISES AUX NORMES.** - De convention entre les parties, et conformément à l'article 1719 du Code Civil, le BAILLEUR aura, la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le LOCATAIRE ou celle des travaux relatifs aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet 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 sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Par conséquent, il est convenu entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE que ce premier prendra à sa charge les travaux relatifs aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité dès lors qu'ils relèvent **des grosses réparations.**

Quant au LOCATAIRE, il prendra à sa charge l'ensemble de ses travaux qui ne seraient pas qualifiés de grosses réparations.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le LOCATAIRE ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ni démolition, ni ouverture de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du LOCATAIRE.

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 LOCATAIRE et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le LOCATAIRE souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, majeure.

Le LOCATAIRE 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.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été totalement privé.

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 propriétaire.

Le BAILLEUR précise qu'il n'a fait aucuns travaux depuis son acquisition.

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

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le LOCATAIRE 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. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra 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 LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.**- Le LOCATAIRE devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au LOCATAIRE d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

COMPTEUR ELECTRIQUE

Il est précisé que le local n'est pas équipé d'un compteur électrique individuel.

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). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le BAILLEUR déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public. Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5^{ème} catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Il est expressément convenu entre les parties que le LOCATAIRE fera son affaire personnelle des travaux nécessaires à la mise en accessibilité des locaux.

Le LOCATAIRE déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

- **ENSEIGNES.**- Le LOCATAIRE 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 LOCATAIRE. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le LOCATAIRE devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le LOCATAIRE devra acquitter exactement 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 LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;

D'un commun accord entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE, il est convenu que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, un/tiers de la taxe foncière inhérente à l'ensemble des locaux commerciaux de l'immeuble.

- 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.

3°) - Le LOCATAIRE acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivante celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

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.

Le BAILLEUR déclare que le local présentement loué est pourvu d'un compteur décomptant en ce qui concerne la consommation d'eau. Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR le coût de cette consommation, à première présentation d'une copie de la facture émise par le concessionnaire.

- **ASSURANCES.** - Le LOCATAIRE 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.

Il 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 LOCATAIRE 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 LOCATAIRE entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le LOCATAIRE serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

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

Par ailleurs, le LOCATAIRE s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le LOCATAIRE 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.

- CESSION - SOUS-LOCATION - Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le BAILLEUR autorise toutefois une sous-location pour les événements et les stands ponctuels.

Le LOCATAIRE demeurera 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 trois années à compter de la cession. 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 est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra 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 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.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent 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 LOCATAIRE peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, 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 de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le LOCATAIRE supportera l'apposition sur la vitrine par le BAILLEUR de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. - Le LOCATAIRE rendra

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

Il est, en outre, convenu entre les parties que le LOCATAIRE devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des acquis, 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 LOCATAIRE devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du LOCATAIRE dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

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

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

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

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

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

Si le LOCATAIRE se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location 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 de Grande Instance territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET/OU REGLEMENT INTERIEUR

Le preneur devra se soumettre aux dispositions du règlement de copropriété qui viendrait à être établi, ainsi qu'aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

TOLERANCES

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

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE CENT QUATRE-VINGT UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (5.181,60 €) hors taxes, payable mensuellement par termes de **QUATRE CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (431,80 €) hors taxes,**

Le loyer sera ci-dessus convenu sera payable le premier jour de chaque mois, auprès de la Trésorerie ROUEN Métropole sise à ROUEN (76000) 86 boulevard d'Orléans en douze termes égaux, au vu des avis à payer qui lui seront adressés.

Ce loyer s'entend hors taxes et hors charges. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire), quelle qu'en soit la cause et la nature, le LOCATAIRE 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 LOCATAIRE s'oblige expressément.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

La provision sur charges, en sus, est fixée pour l'année 2022 au montant de 2.266,95 € H.T soit une provision mensuelle de 188,91 H.T.

Elle sera réévaluée tous les ans, en fonction des dépenses effectives de l'année précédente.

RETARD DE PAIEMENT

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

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des activités tertiaires établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du **troisième trimestre de l'année 2021 qui ressort à 117.61 points**, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

- 1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.
- 2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.
- 3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal judiciaire compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette 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 de justice.

Toutefois 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.

DEPOT DE GARANTIE

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de versement de dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le LOCATAIRE de l'un quelconque de ses

engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au LOCATAIRE de régulariser sa situation et contenant déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

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

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) 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 propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le LOCATAIRE s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

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

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

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

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

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

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

DROIT DE PREFERENCE

Le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, 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.

DECLARATIONS

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles ont eu connaissance d'être tenues de se renseigner par elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a informé le LOCATAIRE de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de co-locataires dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de co-locataires exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le BAILLEUR qui s'y oblige expressément.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par le PRENEUR, soit par le BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront,

préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://mediation.notaires.fr>.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, BAILLEUR et PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

-les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

-les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

-les établissements financiers concernés,

-les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

-le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

-les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas

respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la société dénommée E.S.T.B. - INGENIERIE - SARL au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

