

Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2023_105

OBJET : DÉCISION MUNICIPALE PORTANT SUR UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SOCIÉTÉ MOHAZ POUR DE LA PETITE RESTAURATION (ENSEIGNE PAM BURGER)

Le maire de Givors,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

Vu la délibération n°1 en date du 12 janvier 2022 donnant délégation de pouvoirs à monsieur le maire en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, et ce pour la durée du mandat, de décider de la conclusion et de la révision du louage de chose pour une durée n'excédant pas douze ans,

Considérant que la société Mohaz représentée par monsieur Mohamed Bouati a sollicité la mairie aux fins de devenir locataire d'un local commercial situé au centre commercial des Vernes 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors,

DÉCIDE

Article 1 : D'établir un contrat de bail commercial d'un local commercial d'une surface de 204,60 m² situé au centre commercial des Vernes, 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors, avec la société Mohaz représentée par monsieur Mohamed Bouati pour l'exploitation d'une activité de petite restauration PAM BURGER.

Le bail annexé à la présente décision est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 7 013,69 € euros.

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. La révision interviendra tous les trois ans, l'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Ce bail est conclu pour une durée de 9 années à compter du 27 juin 2022.

Article 2 : Les recettes seront imputées sur le budget de la commune. Monsieur le maire et le receveur municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Article 3 : Conformément à l'article L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte de la présente décision à la prochaine séance du conseil municipal.

Article dernier : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon

sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la décision ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le jeudi 30 novembre 2023,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA VILLE DE GIVORS, commune dont l'adresse est HOTEL DE VILLE, PLACE CAMILLE-VALLIN, B.P. 38 69701 GIVORS CEDEX, représentée par son maire dument habilité à cet effet par délibération du conseil municipal

Ci-après désignée : le « Bailleur »

D'UNE PART

ET :

La société MOHAZ, Société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est à Givors (69700), 90, place Charles de Gaulle, immatriculée au RCS de LYON sous le n° B 888.234.853 représentée par son gérant, Monsieur Mohamed BOUATI,

Ci-après désignées : le « Preneur »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble : les « Parties »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La Ville de Givors est propriétaire d'un bâtiment dit « Centre commercial Les Vèrnes » sis Place Charles de Gaulle à Givors, dans lequel sont situés des services publics ainsi que divers locaux à usage commercial et professionnel.

Ce bâtiment, datant de 1973, nécessite des travaux de réhabilitation importants afin de le moderniser et le mettre aux normes.

Dans l'optique de conforter et de dynamiser les activités commerciales, ces travaux entraineront un changement de localisation géographique des commerces et services publics au sein du bâtiment.

2. Suivant contrat du 30 juillet 2013 (ci-après désigné le Bail Actuel), la ville de Givors a donné à bail commercial à Monsieur Abdelaziz BOUATI, un local dépendant de cet ensemble commercial afin d'y exploiter une activité de petite restauration.

Suivant acte du 1^{er} février 2019, le preneur a cédé ce fonds à Monsieur Mohamed BOUATI qui l'a apporté à la société MOHAZ.

3. C'est dans ces conditions que la ville de Givors s'est rapprochée de son locataire afin de convenir des modalités dans lesquelles son activité serait transférée dans les nouveaux locaux rénovés par le Bailleur.

La présente convention a donc pour objet de résilier le bail actuel et de convenir des conditions d'un nouveau bail portant sur le local rénové qui sera mis à disposition du Preneur.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

DECLARATION DES PARTIES

Les Parties déclarent que l'ensemble des clauses ci-après exposées ont fait l'objet de négociations qui ont conduit à des conditions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des Parties.

En conséquence, elles déclarent que le présent bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Elles déclarent également :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde, cessation des paiements ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le Bailleur déclare :

- être plein propriétaire de l'immeuble objet du présent bail ;
- avoir la pleine capacité pour le donner à bail soumis au statut des baux commerciaux ;
- aucune disposition conventionnelle, légale, judiciaire ou réglementaire n'empêche sa conclusion.

Le Preneur déclare :

- ne pas être frappé d'une mesure de faillite personnelle, entraînant une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise commerciale ou artisanale, ou toute entreprise ayant toute autre activité indépendante et toute personne morale, en application des articles L. 653-1 à L. 653-11 du Code de commerce ;
- être informé que pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-f) du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

La présente convention est établie en trois parties :

- la première traite des conditions dans lesquelles il est mis fin au Bail Actuel ;
- la deuxième traite du processus de mise à disposition du nouveau local (ci-après désigné les « Locaux »)
- la troisième traite des conditions du bail commercial lui-même (ci-après désigné le « Bail »).

PREMIERE PARTIE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

1. DATE DE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

Le Bail Actuel sera résilié à la date (ci-après la « Date de Résiliation ») à laquelle la Ville de Givors mettra les nouveaux Locaux à disposition du Preneur.

Cette Date de Résiliation, qui correspondra donc également à la Date de Mise à Disposition des nouveaux Locaux, sera notifiée par la Ville de Givors, avec un préavis d'un mois, en LRAR ou par un courrier remis en main propre contre récépissé.

La Ville de Givors s'engage cependant à tenir régulièrement informé le Preneur de l'état d'avancement des travaux afin qu'il puisse anticiper la date prévisible du transfert de son activité.

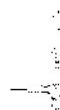
2. LIBERATION DES LOCAUX ACTUELS ET TRANSFERT DE L'ACTIVITE

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'engage :

- à laisser libre de tout mobilier et marchandises les locaux qu'il occupé actuellement et à remettre les clés à la ville de Givors au plus tard vingt et un (21) jours calendaires après la Date de Résiliation ;
- à être à jour à la date de son départ du paiement des loyers, charges et toutes contributions, droits et taxes quelconques concernant les locaux actuellement occupés et à en justifier à première demande du Bailleur ;
- à transférer son activité dans les nouveaux Locaux, dont le descriptif et la localisation figurent en annexe 1, dans le délai de vingt et un (21) jours visés ci-dessus à compter de la Date de Résiliation.

3. PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION

La perception du loyer dû à la ville de Givors s'arrêtera à la date de remise des clés et du constat de la libération effective des locaux actuels. Les sommes éventuellement perçues d'avance au titre du loyer par le Bailleur viendront en déduction du loyer dû pour l'occupation des nouveaux Locaux.



Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les locaux actuels au-delà du délai de vingt et un (21) jours à compter de la Date de Résiliation, Il sera redevable, à l'expiration de ce délai, d'une indemnité d'occupation égale à cinquante (50) euros par jour d'occupation.

4. FORMALITES

Conformément à l'article L143-2 alinéa 2 du Code de commerce, la résiliation ne deviendra définitive qu'un mois après la notification qui en aura été faite aux créanciers inscrits.

A cet égard, le Preneur déclare que le fonds qu'il exploite est grevé des inscriptions mentionnées sur l'état des inscriptions figurant en annexe 2.

Le Preneur s'engage à ne pas prendre de nouvelles inscriptions sur le fonds à compter de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage également à anticiper toute difficulté à ce sujet en informant ses éventuels créanciers inscrits de l'existence du présent accord afin d'éviter toute opposition.

DEUXIEME PARTIE MISE A DISPOSITION DES NOUVEAUX LOCAUX

5. PROCESSUS DE MISE A DISPOSITION

Le processus de mise à disposition des nouveaux locaux (ci-après désigné Mise à Disposition) aura lieu en deux étapes :

- 1/ réunion à caractère technique ;
- 2/ établissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition

Le Bailleur convoquera le Preneur par tout moyen, au moins sept jours à l'avance pour chacune des étapes susvisées

1/ Réunion à caractère technique

Au moins trente (30) jours avant la Date de Mise à disposition, le Bailleur organisera une réunion dans les futurs Locaux au cours de laquelle le Preneur pourra formuler des réserves quant aux travaux réalisés et à leur achèvement.

Si le Preneur ne se présentait pas à cette réunion alors qu'il y aura été dûment convoqué, le Bailleur sera en droit de poursuivre le processus de Mise à Disposition et donc d'engendrer l'étape suivante.

2/ Etablissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition entre les Parties

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties..

Cet état des lieux constatera également la Mise à disposition des Locaux par la remise des clefs au Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement entre les Parties, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

6. RÉSERVES

Il est convenu entre les Parties que :

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres non substantiels :

L'existence de ces réserves non-substantielles n'aura pas pour conséquences de reporter la date de Mise à Disposition des Locaux et de prise d'effet du Bail ;

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres substantiels :

Celles-ci ne pourront justifier le refus du Preneur de prendre possession que si (i) elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport aux plans et notice descriptive figurant en annexe 1 ou (ii) portent sur des désordres rendant impropres à leur destination les Locaux ou de nature à empêcher le Preneur d'exercer son activité dans les lieux loués.

A défaut d'accord amiable sur la nature d'une ou plusieurs non-conformités et/ou malfaçons, sa nature sera déterminée par un expert désigné par les Parties dans les huit jours suivant l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée.

Faute d'accord entre les Parties sur la désignation de cet expert, il sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire de Lyon à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'experte seront supportés pour moitié par les deux Parties.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux Parties.

Le Bailleur conservera après la Mise à Disposition un accès aux Locaux dans la mesure des travaux nécessaires à la levée des réserves, et le cas échéant, pour l'obtention de la conformité administrative.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux aucuns travaux ou modification pouvant faire obstacle à la délivrance de la conformité pour les Lieux Loués, cette clause étant essentielle pour le Bailleur.

De manière générale, le Preneur ne pourra en aucun cas s'immiscer dans les relations entre le Bailleur et ses entreprises, le Bailleur conservant de plein droit la totalité des pouvoirs attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

7. AVENANT

Au plus tard dans les 45 jours suivant la prise d'effet du Bail, les Parties régulariseront un avenant à celui-ci ayant pour objet de préciser la date de prise d'effet du Bail et son terme.

La signature de cet avenant aura pour seul objet de permettre aux Parties de disposer d'un document précisant ces données mais ne conditionnera en aucun cas la prise d'effet du Bail laquelle résultera automatiquement et de plein droit de la Mise à Disposition des biens loués.

8. PENALITES

Au cas où le Preneur refuserait, sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code, de prendre possession des Locaux à l'issue du processus de Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à douze mois de loyer et ceci conformément à l'article 1231-5 du code civil.

Cette stipulation n'a cependant pas pour effet d'autoriser le Preneur à se délier du Bail définitivement formé, même moyennant versement de cette indemnité.

TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL

1. OBJET

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce au Preneur, qui accepte, les Locaux dont la désignation suit, aux clauses et conditions ci-après énoncées.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES- SOLIDARITE

Sans objet

3. DESIGNATION

Un local à usage commercial sis Centre commercial les Vernès, place Charles de Gaulle à Givors, d'une surface de 204,60 m², tel que figurant sur le plan en annexe 1 aux présentes.

Le Preneur déclare avoir connaissance desdits Locaux dans les conditions prévues en deuxième partie de la présente Convention.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des Locaux, dans la limite de plus ou moins dix pour cent (+/-10%) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni Indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

4. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la Mise à Disposition pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

4.1. NECESSITE D'UN CONGE POUR METTRE FIN AU BAIL

Conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce, si l'une des parties veut mettre fin au bail pour le terme ci-dessus indiqué, elle devra adresser un congé, par acte d'huissier, à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un tel congé, le présent bail se prolongera tacitement aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée. Au cours de cette prolongation tacite, le Bailleur ou le Preneur pourra à tout moment envoyer un congé, par acte extra-judiciaire, pour mettre fin au bail prolongé, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, conformément aux articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code de commerce.

4.2. FACULTE DE RESILIATION ANTICIPEE PAR LE «PRENEUR»

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en adressant au Bailleur un congé par acte d'huissier de Justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant la fin de ladite période. En cas de congé tardif ou de congé donné sous une autre forme, le bail continuera.

4.3. FACULTE DE REPRISE TRIENNALE PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article L. 145-9 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 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage.

4.4. FACULTE DE REPRISE A TOUT MOMENT PAR LE « BAILLEUR »

En se conformant aux dispositions prévues à l'article L. 145-6 du Code de commerce, le Bailleur pourra reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre de restauration immobilière prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme.

5. DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice de l'activité suivante :

- tous types de restauration, y compris traditionnelle, ainsi que la vente d'alcool exclusivement au cours des repas (licence 2 ou 3)

Sous aucun prétexte, le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux loués sans avoir obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

6. CARACTERISTIQUES DES LOCAUX LORS DE LA PRISE A BAIL ET TRAVAUX DU PRENEUR

Les Locaux faisant l'objet du présent bail seront loués au Preneur dans un état conforme au descriptif figurant en annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », et ce non compris les éléments d'équipement portés sur le plan qui ne sont figurés qu'à titre indicatif et non contractuel.

Il est convenu que les travaux décrits dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations non prévues à la livraison du local » sont, s'il souhaite les réaliser, à la charge du Preneur ainsi que tous les autres travaux d'aménagement intérieur et d'enseigne non visés à la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local ».

Dès lors que les travaux et aménagements mis à la charge du Preneur imposeraient la souscription d'une telle assurance, le Preneur s'oblige à souscrire, à ses frais, une assurance « Dommages-Ouvrages » couvrant ces travaux d'aménagement et à en justifier au Bailleur à première réquisition.

Le Preneur s'oblige à entreprendre les travaux dont il a la charge dans le respect des règles de l'art et de toutes les réglementations en vigueur.

A cet effet, le Preneur sollicitera, préalablement à leur mise en œuvre, toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'accomplissement de ces travaux.

L'installation de toute enseigne sera effectuée par le Preneur dans le respect du règlement de la publicité, des enseignes et pré enseigne sur la commune de Givors.

Le projet d'enseigne doit être préalablement validé par le Bailleur.

L'installation des dites enseignes est faite aux frais et aux risques du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeurera le seul responsable des accidents que leur pose ou plus généralement que ces équipements pourraient occasionner sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et d'une surface ouverte au public notamment les autorisations et mises en conformité des Locaux au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), de l'accessibilité aux personnes handicapées, de la réglementation environnementale, de l'hygiène, du bruit et de la sécurité ou encore du droit du travail et satisfera à toutes les réserves et obligations qui pourront lui être imposés par les services de sécurité ainsi qu'à toutes charges de Police, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, sauf si la mise en conformité des locaux relèvent des grosses réparations incombant au Bailleur. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur, visés dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », ont notamment pour effet de rendre les Locaux conformes à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et à l'accessibilité aux personnes handicapées. En revanche, le Preneur reste responsable de la mise en œuvre spécifique de cette réglementation à son activité, lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations (plan d'intervention, extincteurs etc...).

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

De même, il s'oblige à faire son affaire personnelle de tous travaux quelconques nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra faire contrôler ses installations électriques (circuits et matériels) au moins une fois par an par un vérificateur ou un organisme vérificateur qualifié par l'APSAD et il devra communiquer au Bailleur un certificat de conformité vierge de toutes réserves.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur pour lesquels il souscrira un contrat de vérification annuelle qu'il communiquera au Bailleur.

Le Preneur dégage donc le Bailleur de toutes responsabilités à cet effet, déclarant d'ores et déjà faire son affaire personnelle des problèmes de sécurité que pourrait occasionner son activité dans les Locaux loués et du respect des réglementations pour ce type de bâtiments destinés à recevoir du public.

Ces dispositions s'entendent non seulement pour les règles de sécurité présentes mais pour celles à venir.

Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article R. 145-35 alinéa 2 du code de commerce, ne peuvent être mise à la charge du Preneur, notamment, 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 à l'alinéa 1 dudit article.

7. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée sera établi dans les conditions prévues à l'article 5.

Lors du départ des lieux du Preneur un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

8. CONDITIONS FINANCIERES

Le présent bail est respectivement consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur moyennant les conditions financières précisées ci-dessous :

8.1. LOYER

1°.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 7 013.69 €, soit 1 753.42 € par trimestre, correspondant à une charge locative de 34.28 €/m²/an
Il n'est pas assujéti à la TVA.

2°.- FRANCHISE DE LOYER - MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'oblige à acquitter ce loyer par trimestre et d'avance, le 5^{ème} jour ouvré de chaque trimestre civil.

Par exception, compte tenu des travaux d'aménagement restant à charge du Preneur pour l'exercice de son activité, une franchise de loyer de vingt et un jours lui est accordée. Le premier terme de loyer sera donc exigible vingt et un (21) jours après la notification adressée par le Bailleur au Preneur de la Mise à Disposition des Locaux et son montant sera calculé prorata temporis jusqu'au 1^{er} jour du trimestre civil suivant.

3°.- LIEU DE PAIEMENT - QUITTANCE

Le paiement du loyer et de ses accessoires précisés aux présentes devra avoir lieu dans les caisses de la Trésorerie municipale de Givors

8.2. INDEXATION CONVENTIONNELLE

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les trois ans, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

8.3. CHARGES IMPUTÉES AU PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges relatives aux frais d'entretien et/ou de réparation des Locaux ainsi que celles afférentes aux parties communes de l'immeuble dans lequel ils se trouvent :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des Locaux et des parties à usage commun ou d'utilité commune de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier,
- les frais de nettoyage, de réparation ou de rénovation des parois extérieures de façade de l'Immeuble, qu'ils soient ou non consécutifs à une injonction administrative, les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des Locaux Loués, des parties communes, locaux communs et espaces communs (notamment fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, d'élimination des déchets communs, des rongeurs, insectes, des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances etc., de l'Immeuble, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier, de l'ASL ou de l'AFUL dont dépend l'Immeuble,
- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution et plus généralement prendra en charge tous les travaux de raccordement nécessaires à son activité,
- les frais d'entretien, d'exploitation, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement de tous équipements, éléments d'équipement, ou toute installation nécessaires au bon fonctionnement des Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les frais de mise aux normes des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir, et les honoraires y afférents, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (notamment voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...);
- l'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des éléments de signalétique du Preneur ;
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, d'eau froide, de combustibles, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides ou d'énergies quels qu'ils soient

des Locaux Loués ou des espaces communs (notamment voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...);

- les honoraires et les frais de gestion en ce compris de gestion technique et administrative des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de la gestion des loyers,
- les dépenses, y compris rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier, les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur le gardiennage, la surveillance, la sécurité, le nettoyage, la maintenance des Installations des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les charges, frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, des équipements, des éléments et de services communs rattachés à l'Immeuble ;
- les prestations et consommation afférentes aux fluides et énergies communes et/ou privatives des Locaux Loués et de l'Immeuble (électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur, climatisation, etc.) ;
- l'ensemble des taxes, impôts, redevances mentionnés à l'article IMPOTS ET TAXES ci-après
- les charges de copropriété ou de toute ASL ou AFUL pouvant être créée sur l'Immeuble ;
- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - o celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
 - o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,
- les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires,
- les frais d'établissement des autres diagnostics notamment d'accessibilité,

- les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques.

Le BAILLEUR conservera à sa seule charge les éléments strictement limitatifs suivants :

- les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du Bail,
- les honoraires des travaux incombant au BAILLEUR conformément à la clause « ENTRETIEN/RÉPARATIONS PENDANT LA DUREE D'OCCUPATION »,
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux ou dans l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux à la charge du BAILLEUR ci-avant mentionnés,

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble seront calculées en fonction de la quote-part de la surface louée dans l'immeuble. Les charges de chauffage propres aux Locaux loués seront calculées sur la base du relevé du compteur de calorie des Locaux.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à deux cent cinquante (250) euros.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. A l'inverse, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Ainsi que le requiert l'article R. 145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

8.4. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les seules catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux ou à l'immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- la taxe de raccordement aux égouts,
- les taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes.

8.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur souscritra tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et aux raccordements fibre (internet), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE

9.1. USAGE

Le Preneur jouira de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille. Il devra garnir les lieux loués d'objets mobiliers, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour assurer une exploitation normale de son fonds et, d'autre part, afin de répondre d'une bonne exécution de ses obligations. Il devra maintenir son local constamment ouvert à sa clientèle selon les horaires généralement pratiqués pour son activité, exception faite de la fermeture hebdomadaire, pour congés ou pour l'exécution de travaux.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des lieux loués et de son voisinage ne soient troublés en aucune manière du fait de l'exploitation de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs. Si son occupation des lieux conformément à la destination ci-dessus prévue entraîne des réclamations ou des contestations de la part de tiers, il devra en faire son affaire personnelle, sauf si cette destination, acceptée par le Bailleur, les rend inéluctables.

9.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur devra exploiter son fonds selon les prescriptions légales, réglementaires ou administratives auxquelles il est soumis. Il devra faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction administratives compétentes ou autres concernant les modalités d'occupation des lieux loués et d'exploitation de son fonds.

9.3. CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire est ordinairement tenu. Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement pouvant concerner les biens loués.

9.4. ENGAGEMENTS DIVERS

Le Preneur s'oblige, en respectant la législation ou la réglementation applicable :

- à faire nettoyer tous les systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux, ainsi que ceux de ventilation ou de conditionnement d'air ;
- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée, de vapeur ou de gaz.

Il devra y procéder chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an. Il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Il s'engage :

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués susceptible de présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;
- à détruire ou à faire détruire, à ses frais, les parasites, insectes, rats, souris, etc. pouvant exister dans l'immeuble loué ;
- à ne pas jeter dans les conduits d'écoulement et des évacuations des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les détériorer ou obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque.

En cas de non-respect d'un de ces engagements, les modalités et le coût des interventions, réparations, réfection et remise en état nécessaires seront à sa charge.

9.5. DEGRADATIONS

Dans les conditions prévues aux articles 1732 et 1735 du Code civil, le Preneur répondra des dégradations et pertes pouvant survenir dans l'immeuble loué au cours de son occupation.

9.6. VISITE DES LIEUX – MISE EN VENTE OU RELOCATION

Afin de permettre de constater leur état, le Preneur autorise le Bailleur ou son représentant à visiter l'immeuble loué une fois par an et chaque fois que cela sera nécessaire. Le Bailleur devra prévenir le Preneur de ces visites au moins 48 h à l'avance par tout moyen à sa convenance.

En cas de mise en vente ou de relocation, le Preneur accepte que le Bailleur annonce celle-ci par un panneau opposé sur l'immeuble et fasse visiter les lieux loués.

10. ENTRETIEN ET RÉPARATION

10.1. PRISE EN CHARGE PAR LE PRENEUR DE L'ENTRETIEN ET DES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usure normale. Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la détérioration serait due l'usure normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur aura à sa charge les réparations nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus convenue ou qui le serait par la suite, à l'exception de celles qui, conformément à l'article R. 145-35, 1°, du Code de commerce, relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.2. REPARATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR

Le Bailleur devra effectuer les réparations concernant :

- les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble loué et tous autres éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec lui ;
- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Si une difficulté survient, le Bailleur et le Preneur déclarent vouloir s'en rapporter à l'interprétation donnée notamment par la jurisprudence et à l'article R. 111-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, le Bailleur prendra à sa charge :

- toutes les réparations dues à la vétusté et à l'usure normale, à un défaut de conformité avec la réglementation, ainsi que celles occasionnées par un cas fortuit ou par la force majeure, sauf lorsque ces réparations peuvent être considérés comme locatives ou d'entretien ;
- les réparations dues à un vice caché entraînant pour le Preneur un inconvénient sérieux dans l'usage de l'immeuble loué ou pour l'activité qui y exercée.

Le Preneur s'engage à prévenir sans délai le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient à l'immeuble loué et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à ce dernier. Tout manquement à cet engagement entraînera réparation des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Les travaux de ravalement de l'immeuble loué seront à la charge du Bailleur, qu'ils soient ou non imposés par l'Administration et qu'ils comprennent ou non des travaux d'étanchéité.

11. TRAVAUX

11.1. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de tous les travaux nécessaires à sa charge. Il devra les supporter et faciliter leur exécution quelle que soit l'incommodité causée. Cependant, les Parties se concerteront au préalable pour trouver la solution la moins gênante pour l'activité du Preneur. S'ils rendaient impossibles au Preneur une exploitation raisonnable de son activité, il pourra demander des dommages-intérêts. Même si les travaux durent plus de vingt et un jours, il ne pourra pas demander une diminution du loyer, sous réserve qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le Bailleur ne pourra pas modifier la consistance de l'immeuble loué sans l'accord préalable et exprès du Preneur.

11.2. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans l'immeuble loué qu'ils portent ou non sur ses éléments porteurs ou d'ossature et sur son clos, son couvert ou son étanchéité.

A défaut d'autorisation, le Bailleur pourra à tout moment exiger leur suppression et la remise en état des lieux par le Preneur.

Les travaux autorisés devront respecter les règles de l'art en la matière et seront réalisés aux risques et périls du Preneur. Avant leur exécution, le Preneur devra avoir obtenu toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires.

Tous travaux, embellissements, constructions et améliorations quelconques effectués par le Preneur resteront à la fin du bail la propriété du Bailleur sans indemnité, à moins qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais du Preneur. Cette fin du bail s'entend de la fin des relations contractuelles entre le Bailleur et le Preneur, pour quelque cause que ce soit, même si le bail continue à la suite d'une cession autorisée par le Bailleur selon les modalités précisées ci-après.

12. RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

12.1. RESPONSABILITÉ DU PRENEUR

Le Preneur sera seul responsable dans les circonstances suivantes :

- incendie des Locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;
- vol et tout acte délictueux commis dans les lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement ou irrégularités des services et équipements desservant les lieux loués, qu'ils leur soient propres ou communs avec d'autres et qu'ils soient publics, parapublics ou privés ;
- dégâts causés aux Locaux loués et/ou à tous ses équipements et installations, par suite de fuites, infiltrations, humidités ou autres circonstances, dus à des événements climatiques ou autres ;
- accidents survenant dans les Locaux loués ou causés par eux ;
- expropriation pour cause d'utilité publique, sauf au Preneur à faire valoir ses droits auprès de l'autorité expropriante ;

Il sera également seul responsable :

- des dégâts occasionnés à l'immeuble loué et des dommages apportés à des personnes s'y trouvant et aux voisins, qui seront dus à son fait, à celui de toute personne dont il doit répondre ou à tout objet sous sa garde ;
- de toute pollution liée à son activité, qu'elle ait été autorisée ou non par le Bailleur ou par les administrations compétentes.

Dans toutes ces circonstances, le Preneur n'aura de recours ni contre le Bailleur ou le mandataire de celui-ci, ni contre leurs assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable à l'un d'eux.

12.2. RESPONSABILITE DU BAILLEUR

La responsabilité du Bailleur sera engagée :

- si, en violation des dispositions de l'article 1719-3o, du Code civil, il n'assure pas au Preneur une jouissance paisible de l'immeuble loué pendant la durée du bail et de sa prolongation tacite ;
- si l'immeuble loué et les éléments installés par lui, pour son compte ou avec son accord, présentent une dangerosité connue de lui ou qu'il ne pouvait ignorer lors de la conclusion ou au cours du bail sauf acceptation expresse et écrite du Preneur dûment informé ;
- si le Preneur est troublé dans sa jouissance par suite d'un trouble de droit émanant d'un tiers et concernant l'immeuble loué, à charge par lui de le dénoncer au Bailleur conformément à l'article 1726 du Code civil ;
- si, d'une manière générale, il n'assure pas l'une quelconque de ses obligations de propriétaire-Bailleur.

13. ASSURANCES

13.1. PAR LE BAILLEUR

Pendant le cours du bail et de sa prolongation éventuelle, le Bailleur devra assurer l'immeuble loué et toutes les installations et agencements installés par lui ou pour son compte et ceux lui advenant par accession. L'assurance devra couvrir l'incendie et tous les autres risques inhérents à sa qualité de propriétaire d'un immeuble donné à bail, en tenant compte de sa situation et de sa nature.

Il s'engage à communiquer sa police et ses avenants éventuels à première demande du Preneur ou de son agent d'assurances.

13.2. PAR LE PRENEUR

a. RISQUES A COUVRIR

Dès la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée comme celle de sa prolongation tacite, le Preneur devra assurer l'immeuble loué et le maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol et tous autres risques lui incombant en vertu des règles sur le louage et des stipulations des présentes.

Cette assurance à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, devra également couvrir :

- contre ces mêmes risques : tous les aménagements, installations et équipements apportés par lui à l'immeuble loué et les objets mobiliers, le matériel et marchandises le garnissant ;
- ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, ainsi que tous dommages immatériels ;

- le recours des voisins ;

- sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans l'immeuble loué et dont la responsabilité lui incomberait ;

- les risques environnementaux liés à son activité.

L'assurance devra être souscrite pour une somme devant permettre de couvrir l'ensemble de ces divers risques.

A première demande du Bailleur ou de son agent d'assurances, il devra communiquer sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

b. RENONCIATIONS A RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou les dépendances de l'immeuble,

- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur, sauf si ces tiers relèvent de sa responsabilité.

Le Bailleur renonce, réciproquement, à tout recours contre le Preneur du fait des cas susvisés.

c. ACTIVITE ENTRAINANT LE PAIEMENT D'UNE SURPRIME

Si le Preneur exerce une activité entraînant pour le Bailleur ou les voisins, des surprimes d'assurances, il sera tenu d'en rembourser le Bailleur et de garantir celui-ci de toutes réclamations des voisins.

d. INFORMATION PAR LE PRENEUR

Dès qu'il en aura connaissance, le Preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et au Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué. Il sera responsable des conséquences du défaut de déclaration en-temps utile.

14. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE

La destruction involontaire totale de l'immeuble loué au cours du bail, éventuellement prolongé tacitement, entraînera sa résiliation de plein droit.

En cas de destruction involontaire partielle, le Preneur pourra, suivant les circonstances, demander soit une diminution du loyer soit la résiliation du bail.

Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

15. SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ne sera possible qu'avec le consentement préalable et exprès du Bailleur.

16. - FIN DU BAIL

A l'expiration du bail, de quelque manière qu'elle arrive, les Locaux devront être restitués par le Preneur en bon état de propreté, d'entretien, de réparations locatives et de toutes les autres réparations à sa charge. Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier.

Si le Preneur n'exécute pas alors les réparations à sa charge, le Bailleur pourra faire chiffrer leur coût, sous le contrôle du Preneur. Celui-ci devra les régler avant son départ. Eventuellement il devra en outre verser au Bailleur une indemnité d'occupation ou des dommages intérêts, si l'exécution de ces travaux retarde ou empêche momentanément la relocation des lieux ou retarde leur vente.

La restitution se fera par la remise des clés des Locaux au Bailleur ou à toute personne régulièrement mandatée à cet effet.

Avant tout enlèvement des biens mobiliers lui appartenant, le Preneur devra justifier du paiement de toutes les contributions à sa charge dont le Bailleur pourrait être tenu en vertu des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts.

17. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail aura lieu au moyen d'une offre de renouvellement émanant du Bailleur ou d'une demande de renouvellement formulée par le Preneur.

A défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, le loyer de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce, complétés par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Les autres clauses et conditions du bail de renouvellement seront identiques à celles du présent bail, sauf accord contraire des parties ou modification législative ou décision de jurisprudence intervenue depuis.

L'acte constatant le renouvellement sera établi dans les mêmes formes que le présent bail. Son coût sera à la charge du Preneur.

18. Environnement

18.1. – Réglementation sur l'amiante

Chacune des Parties reconnaît être pleinement informées des dispositions du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 et du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 imposant au propriétaire de l'immeuble l'obligation de rechercher sous peine de sanctions pénales, la présence de flocage ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des Locaux à l'usage commercial, et l'obligation de procéder le cas échéant, à un contrôle périodique, à une

surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans les délais tenant compte de la date de construction de l'Immeuble en cause.

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire ayant été délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare et garantit qu'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires et administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont en vigueur. Si le Preneur découvrirait néanmoins de l'amiante dans les Locaux, le Bailleur prendra à sa charge les coûts occasionnés par les travaux de désamiantage sous réserve qu'elle ne provienne pas de l'activité du Preneur.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur.

18.2. – Lutte contre les termites

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions des articles L. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'obligation qu'il leur est faite de déclarer à la mairie la présence de termites dans le bâtiment dans lequel se trouve les Locaux objet des présentes en application de l'article L. 133-4 dudit Code dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Article L133-4 : Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les PARTIES communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires ».

D'autre part, il est ici rappelé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeuble se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux en application de l'article L. 133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Article L133-1 : Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires ;

Les propriétaires justifient du respect de cette obligation dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification de l'injonction aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

A ce sujet, le Bailleur déclare :

- o Que l'immeuble objet des présentes ne contient ni termites ni insectes xylophages,
- o Qu'il n'a pas effectué de déclaration auprès des services de la mairie,

- o Qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher les termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

18.3. – Lutte contre la mэрule

Les Parties déclarent être également pleinement informées des dispositions des articles L. 133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'obligation qu'il leur est faite de déclarer à la mairie la présence de mэрule dans le bâtiment dans lequel se trouve les Locaux objets des présentes en application de l'article L. 133-7 dudit code dont les termes sont ci-après rapportés :

« Article L133-7 : Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les PARTIES communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires ».

A ce sujet, le Bailleur déclare :

- o Que l'immeuble objet des présentes n'est pas contaminé par la présence de mэрule,
- o Qu'il n'a pas effectué de déclaration auprès des services de la mairie,
- o Qu'il n'y a aucun arrêté préfectoral délimitant une zone présentant un risque de présence de mэрule dans le périmètre sur lequel est situé le bien objet des présentes.

18.4. – Règlementation sur le saturnisme

Le Bailleur déclare :

- o Que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- o Qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du Préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

18.5. – Situation de l'immeuble au regard de l'état des risques et pollutions

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers et les Preneurs de biens à usage commercial sur les risques majeurs sont applicables.

La Commune de Givors sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par cet arrêté.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques conforme à l'arrêté pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, ainsi que l'arrêté préfectoral, sont demeurés annexés aux présentes

18.6. – Déclaration relative aux sinistres (Article L. 125-5 IV du Code de l'environnement)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

18.7. – Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fera établir un DPE après réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur. Ce dernier s'engage à communiquer tous les ans, en même temps qu'il justifie au Bailleur que les biens sont assurés, la totalité des justificatifs de ses consommations énergétiques

19. INFORMATIONS

Conformément aux articles L.145-40-2 et R.145-3 du Code de commerce, le Bailleur fournit au Preneur :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, accompagné d'un budget prévisionnel;

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 et R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et imputables aux preneurs de bail commercial préalablement à toute refacturation.

20. CLAUSE RESOLUTOIRE

Les obligations résultant des présentes sont toutes de rigueur tant pour le Preneur que pour le Bailleur, qu'elles résultent des présentes ou de tout texte législatif ou réglementaire applicable en la matière.

Le présent bail et toute prolongation tacite en découlant seront résolus de plein droit à l'encontre de la partie aux présentes qui n'exécutera pas l'une quelconque des obligations résultant pour elle de la loi, de la réglementation, des usages locaux ou du présent bail.

La partie qui voudra se prévaloir de la présente clause résolutoire devra mettre en demeure l'autre de payer la somme due ou d'exécuter l'obligation à sa charge. Cette mise en demeure devra être faite par acte d'huissier de justice, rappeler la présente clause et mentionner qu'elle ne produit effet qu'un mois après avoir été effectuée. Elle devra préciser qu'à défaut d'exécution dans ce délai d'un mois, la résiliation interviendra de plein droit, sauf application de l'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du Code de commerce, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire et sans que l'effet de cette résiliation puisse être empêché ou suspendu par une offre ou une consignation ultérieure.

21. CLAUSE PENALE

Toute somme due en vertu du présent bail et non payée à l'échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal en vigueur lors de celle-ci, majoré de trois points. Il sera dû par le seul effet du non-respect du terme, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

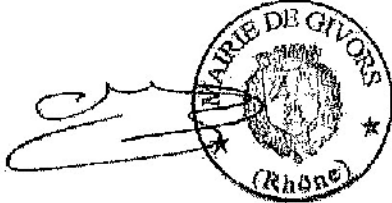
22. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun du Bailleur et du Preneur fait élection de domicile aux adresses figurant en comparution. Chacun d'eux s'oblige à informer l'autre de tout changement d'adresse intervenant au cours du bail.

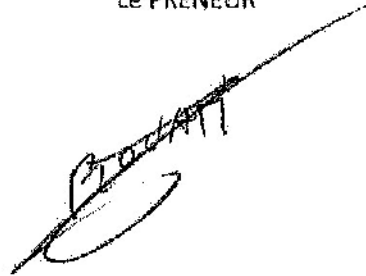
2022

Fait à Givors, le 27 juin en deux originaux de 23 pages.

Monsieur le Maire de Givors



Le PRENEUR





Envoyé en préfecture le 12/12/2023

Reçu en préfecture le 12/12/2023

Publié le

S²LOW

ID : 069-216900910-20231130-DM2023_105-AU