

BAIL COMMERCIAL

L'an,

Le,

À,

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire (API), département du Puy-de-Dôme, Commune d'Issoire (63500), demeurant 7 ter boulevard André Malraux – BP 90162 – 63504 ISSOIRE CEDEX, dont le siège social est situé 95 rue de Lavour – PIT Lavour la Béchade – 63500 ISSOIRE.

Représentée par Monsieur Jean-Paul BACQUET, agissant en qualité de Président, dûment habilité par délibération n°2017-1-1 du Conseil Communautaire en date 9 janvier 2017, et délibération

Désigné ci-après par l'appellation « le bailleur »,

ET

La société L'Instant, SAS immatriculée au RCS de Clermont-Ferrand le 05/09/2016 sous le n° SIREN 822 319 257, dont le siège social est situé, 16 rue du Pont – 63 500 ISSOIRE, représentée par ses gérants Mme Léa SIGAUD et M. Baptiste JUDET.

Désigné ci-après par l'appellation « le locataire »,

Bailleur et locataire déclarent :

- 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 en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

Il est convenu ce qui suit :

Le bailleur donne à bail commercial au locataire qui accepte sous les conditions et réserves ci-après stipulées, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

I. – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

A VODABLE (PUY-DE-DÔME) 63500, Champ Vacher,

Une propriété bâtie et non bâtie d'une surface totale de 437 m².

Le bâtiment est composé de :

- une salle de restaurant,
- une salle auvergnate (salon-restaurant),
- une salle de bar/accueil,
- une cuisine,
- un salon,
- cinq chambres,
- un appartement de deux pièces et mezzanine,
- annexes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Adresse	Surface
H	542	Champ Vacher	00 ha 04 a 37 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est joint.

Le locataire déclare parfaitement connaître l'immeuble objet du présent bail pour l'avoir vu et visité en vue du présent acte.

II. – ÉTAT DES LIEUX

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire, en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ci-annexé.

III. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

1° Renseignements hypothécaires

Le bailleur déclare être propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis :

- Le 22 août 1996, lot 1 : une pièce voutée plein cintre de 35 m² située en rez-de-chaussée.
- Le 09 mars 1998, lot 2 : reste du bâtiment avec annexes et cours pour une surface de 402 m².

Le titre de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et l'immeuble loué n'est pas saisi.

2° Servitudes

Le bailleur déclare ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes et que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

3° Renseignements d'urbanisme

Dans un souci d'intérêt général de développement touristique et de loisirs, la Communauté de Communes des Puy et Couze, fusionnée et à laquelle se substitue la communauté d'agglomération, a souhaité procéder à la réalisation d'un hôtel restaurant. Elle a pour cela acquis et restauré un immeuble sis à Vodable.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 10 juillet 1998 par Monsieur le Maire de VODABLE sous le numéro PC 63 466 98 C0001.

Il a été reçu en Sous-préfecture d'ISSOIRE le 13 juillet 1998.

Un permis de construire modificatif concernant l'aménagement intérieur (suppression d'une partie du logement du gérant, de l'espace exposition, réaménagement de locaux entretien chaufferie et sanitaires) a été délivré le 20 novembre 2006 par Monsieur le Maire de VODABLE sous le numéro PC 63 466 98 C0001 1.

Une copie de ce permis et permis modificatif est annexée.

4° Diagnostics immobiliers

Immeuble à usage « commercial » exclusif

a) État des risques naturels et technologiques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est joint.

A cet état, sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone MODEREE 3.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

L'aléa le concernant est un aléa NUL.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est jointe.

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

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 dont une copie est jointe, par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

c) Présence éventuelle de termites et de mэрules

Termites

Le bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance le bien n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement contre les termites et autres parasites du bois ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mэрules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mэрules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Le bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le vendeur déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

d) Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du bâtiment ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi à titre informatif par le cabinet _____, _____, le _____ 2019, est joint. Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : kWhep/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME :

Il est précisé que le bénéficiaire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni une copie de la certification "DPE avec mention" qu'il a obtenue, jointe, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique pour des immeubles entiers (habitation, locaux commerciaux, industriels, agricoles...).

5° Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

6° Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

7° Autres renseignements concernant l'immeuble

Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des bâtiments s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

Lutte contre la légionellose

Il est rappelé aux parties qu'il résulte de la circulaire numéro DGS/VS4/98/771 du 31 décembre 1998, modifiée depuis dans sa partie I relative aux établissements de santé par les circulaires numéros DGS/SD7A/SD5C/DHOS/EA numéro 2002/243 du 22 avril 2002 et numéros DGS/SD7A, DHOS/E4, DPPR/SEI numéro 2003-306 du 26 juin 2003, du 6 août 2004, des arrêtés de Madame Le Ministre de l'écologie et du développement durable en date des 13 décembre 2004 relatifs à la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que les installations d'eaux chaudes, de climatisation et les tours aéroréfrigérantes faisant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre des installations classées doivent faire l'objet une fois l'an d'une évaluation de la qualité de l'entretien de ces dispositifs par prélèvement de la légionelle.

Un contrôle réalisé le 07 février 2019 par le laboratoire TERANA dans le réseau d'eau chaude sanitaire fait état de l'absence de légionella.

Déclaration du bailleur

Le bailleur déclare et garantit :

- Que le bien ne comporte pas d'installations à risques susceptibles d'être contaminées par des légionelles;
- Qu'aucun cas de Legionella n'a été porté à sa connaissance depuis qu'il est propriétaire dudit bien immobilier.

Déclaration du bénéficiaire

Le bénéficiaire déclare :

- être parfaitement informé de la réglementation applicable en matière d'installations à risque légionelles.
- Avoir parfaite connaissance de la situation du bien à l'égard de cette réglementation et en faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs ;
- Etre parfaitement informé des obligations d'entretien et de nettoyage périodique des installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air ainsi que celles relatives à une recherche régulière de la présence de bactéries de type Legionella et aux contrôles réguliers par un organisme agréé de ces installations.

Diagnostic organisme spécialisé

Le bénéficiaire déclare être parfaitement informé qu'aucun diagnostic spécialisé n'a été établi tel que :

- le diagnostic technique des constructions ;
- le diagnostic sur la sécurité du site relativement au type d'exploitation pratiqué, à la sécurité du personnel et des riverains ;
- le diagnostic sur la prévention des risques sanitaires et environnementaux de l'entreprise tels que : pollution de l'air, de la terre, impact sur les riverains, pollution sonore, légionellose,

Le bénéficiaire déclare en faire son affaire personnelle et vouloir prendre à bail le bien en l'état sans recours contre quiconque.

IV. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE

Contrôle de l'installation de gaz

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Assainissement

Le Bailleur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le Bailleur informe le Locataire, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

V. – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Activités autorisées

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial, pour l'exercice de l'activité de BAR HOTEL RESTAURANT.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus.

VI. – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 15/10/2019 (minimum neuf ans).

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

Immatriculation

Le bailleur a informé le preneur 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, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

VII. – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de :

- 360 € mensuels hors taxes la première année,
- 400 € mensuels hors taxes la deuxième année,
- 500 € mensuels hors taxes à partir de la troisième année.

Ce rabais sera accordé conformément aux dispositions des articles L. 1511-3 et R. 1511-1 et suivants du code général des collectivités territoriales qui prévoient notamment que les collectivités et leurs EPCI peuvent accorder des rabais sur le prix de la location de bâtiments à des conditions plus favorables que celles du marché. Le montant des aides est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zones déterminées par voie réglementaire. Dans les zones d'aides à l'investissement des PME le montant ne peut excéder 30% pour les petites entreprises, dans la limite de 200.000 euros sur trois ans (règles «de minimis » dispensant de notification à Bruxelles). Ces aides devant donner lieu à l'établissement d'une convention, cette mention précisée expressément afin de relater l'aide accordée à l'entreprise par la communauté d'agglomération.

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

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

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu, sera payable par trimestre et d'avance entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu le 15/10/2019.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard de 2 % du montant du loyer par mois de retard.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L. 145-38 du Code de commerce s'opérera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le locataire.

B. – Charges

Le preneur s'obligera à souscrire tous les contrats de fourniture de fluide et les abonnements à son nom et à s'acquitter, en sus du loyer, de toute charge liée à l'occupation du bâtiment et/ou l'exploitation du fonds de commerce. Dans le cas où des charges seraient acquittées directement par le bailleur, ce dernier en demandera le remboursement au preneur par la transmission d'un titre exécutoire accompagné des pièces justificatives de la dépense à rembourser.

C. – Impôts et taxes

Article 1er

Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Article 2

Le locataire remboursera au bailleur, sur présentation d'un titre exécutoire :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

VIII. – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Article 1er

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Article 2

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Article 3

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Article 4

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

IX. – TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. – Travaux par le preneur

Article 1er

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Article 2

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Article 3

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail 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, et ce aux frais du preneur.

1. – Expiration du bail

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », l'expiration de la période contractuelle, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués ou, en cas de tacite prolongation, la date à laquelle cette tacite prolongation prendra fin.

2. – Fin des relations contractuelles

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B. – Travaux effectués par le bailleur

Article 1er

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance.

Article 2

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

C. - Clause relative au ravalement

Les frais de ravalement, qui constituent en principe des travaux d'entretien, seront entièrement supportés par le(s) locataire(s).

Toutefois ces travaux seraient exceptionnellement à la charge du seul bailleur si, en raison de leur nature, ils constituaient de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

X. – RÉPARATIONS

Article 1er. – Réparations à la charge du bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants. Il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Article 2. – Réparations à la charge du locataire

Le locataire supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état. Il supportera toutes les réparations exceptées les grosses réparations (gros murs, voutes, rétablissement des poutres et des couvertures, digues, et mur de soutènement et de clôture) qui restent obligatoirement à la charge du bailleur (article 606 du Code Civil).

Article 3. – Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Article 4

Le locataire, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XI. – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. – Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Le locataire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges imposées par la réglementation en vigueur, notamment la réglementation municipale, la réglementation sanitaire ou concernant la salubrité ou l'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 1 - Immeuble situé dans un lotissement

L'immeuble n'est pas situé dans un lotissement.

Article 2 – Étalages extérieurs.

Le locataire ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Article 3 -Exercice de l'activité

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 4 – Respect des autorisations administratives

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Article 5. – Destruction des parasites

Le locataire s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier, etc.). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

Article 6. – Obligations diverses

Le locataire s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au bailleur à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures, de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du locataire.

Le locataire s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

B. – Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants, en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

C. – Visite des lieux

1° En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent

être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et locataire, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du locataire.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble loué est mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XII. – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. – Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B. – Responsabilités et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes ;
- d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;
- f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XIII. – ASSURANCES

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XIV. – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XV. – TRANSMISSION DU CONTRAT

A. – Cession du bail

I. – Cession à l'acquéreur du fonds

Le présent bail pourra être cédé par le locataire à l'acquéreur de son fonds. Toutefois, cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du bailleur qui devra être donné par écrit.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

II. – Cession isolée du bail

La cession isolée du droit au bail est autorisée pour l'exercice des activités suivantes bar hôtel restaurant (ou) pour l'exercice d'une activité donnant vocation au bénéfice du statut des baux commerciaux.

Toutefois, cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du bailleur qui devra être donné par écrit.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

III. – Clause de garantie solidaire du cédant et du cessionnaire

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de transmission du droit au bail dans le cadre de l'une des opérations visées par l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, la ou les sociétés bénéficiaires de l'apport ou la ou les sociétés substituées au locataire, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le bailleur s'oblige à informer le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

B. – Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au bailleur, par lettre recommandée ou par acte d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En cas de sous-location, le locataire restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

C. – Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans

les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XVI. – RENOUELEMENT DU BAIL

Article 1er. – Fixation du loyer du bail renouvelé

Déplafonnement conventionnel du loyer

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera déterminé sans que soient applicables les règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et ceci alors même qu'aucune modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce ne serait intervenue.

Le loyer du bail renouvelé sera fixé par référence au prix au mètre carré que le bailleur pourrait obtenir sur le marché, pour des locaux comparables.

Procédure de détermination du loyer du bail renouvelé

Le loyer du bail renouvelé sera déterminé selon la procédure prévue par les articles R. 145-20 et suivants du Code de commerce.

Les dispositions de l'article L. 145-57 du Code de commerce seront alors applicables.

Pour le cas où aucun accord n'interviendrait sur le nouveau loyer applicable lors du renouvellement du bail, les parties désignent d'ores et déjà le président de la chambre des experts judiciaires du département du Puy de Dôme avec faculté de se substituer toute personne de son choix en qualité de mandataire commun, par référence au processus prévu par l'article 1592 du Code civil. Il aura pour mission de fixer le loyer du bail renouvelé, en application des règles édictées par les articles L. 145-33, L. 145-34, L. 145-36 et L. 145-37 du Code de commerce et R. 145-2 à R. 145-11 du Code de commerce.

Article 2. – Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

XVII. – RESTITUTION DES LIEUX

Article 1er

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 65 euros 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 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 2

Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Article 3

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera les honoraires.

Article 4

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

XVIII. – DÉCLARATIONS FISCALES

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe afférente au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

XIX. – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

XX. – VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du locataire dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies. Par ailleurs, il est précisé que le locataire a pour projet de procéder à l'acquisition du bâtiment et locaux objet des présentes. A cette fin, le bailleur s'engage à transmettre au locataire les conditions financières de la cession des biens mis à disposition après réception de l'avis d'évaluation du service des Domaines.

Aussi, à tout moment de la vie du bail commercial, le locataire pourra faire valoir son intention d'acquérir le bâtiment en notifiant au bailleur ses conditions d'acquisition. Dès réception des conditions de cession, transmises au bailleur par le locataire par tout moyen permettant d'établir la preuve de la réception de l'offre d'acquisition, le bailleur sera invité à formaliser son acceptation. Le bailleur, dans ce cas, se prononcera sur les conditions de cession conformément à un avis du service des Domaines valide au jour de la prise de décision. L'acceptation des conditions de l'offre d'acquisition, ou de nouvelles conditions d'acquisition des locaux, sera notifiée par le bailleur au locataire, par tout moyen permettant d'établir la preuve de la réception, dans un délai de 1 mois. Dès réception de l'acceptation de l'offre, les parties disposeront d'un délai de 8 mois maximum pour procéder à la vente du bien et conclure l'acte authentique de vente.

Enfin, au regard du souhait de l'acquéreur de procéder à l'acquisition du bâtiment et locaux objet des présentes, il est précisé que le bailleur confère au locataire un droit de préférence pour l'acquisition de ce bâtiment durant toute la durée du bail commercial. Dès réception des conditions de cession, transmises par le bailleur au locataire par tout moyen permettant d'établir la preuve de la réception de l'offre de cession, le locataire sera invité à formaliser son acceptation. L'acceptation des conditions de l'offre sera notifiée par le locataire au bailleur, par tout moyen permettant d'établir la preuve de la réception, dans un délai de 1 mois. Dès réception de l'acceptation de l'offre, les parties disposeront d'un délai de 8 mois maximum pour procéder à la vente du bien et conclure l'acte authentique de vente.

Le bail commercial prendra fin dès la survenue de la circonstance ci-dessus exposée.

XXI. – SOLIDARITÉ OU INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XXII. – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Article 1er

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Article 2

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 65 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XXIII. – CLAUSE PÉNALE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire 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 restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit 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.

Fait à
 Le.....

<p>Pour la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » BAILLEUR</p> <p>Le Président, Jean Paul BACQUET</p>	<p>Pour l'entreprise la SAS Instant M. Représentant de la société.....</p> <p>PRENEUR</p> <p>XX</p>
---	--