

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

BAILLEUR

La société dénommée « **BRESSE INVESTISSEMENTS** », Société civile immobilière au capital de 600 EUROS, ayant son siège social à BRESSE VALLONS (01340), 381 Route des Perthuisettes, Cras-sur-Reyssouze, identifiée au SIREN sous le numéro 854073822 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOURG-EN-BRESSE.

Représentée par Monsieur Cédric PERROT en sa qualité de gérant,
Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

La société dénommée « **A5J** », Société à responsabilité limitée, au capital de 300,00 €, ayant son siège social à SONZAY (37360), lieu dit le Viersai, identifiée au SIREN sous le numéro 842270621 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS,

Représentée par Monsieur Jérémie LIVET en sa qualité de gérant,

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y exercer l'activité d'**IMPORTATION ET VENTE D'INSTRUMENTS DE MESURE DES MACHINES SPECIALES ET DES SYSTEMES AUTOMATISES.**

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

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Sur la commune de **VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400)**, 617, rue Benoit Mulsant,

RW CP

Un local d'environ 400 m² en rez-de-chaussée,
 Avec un étage comprenant des bureaux et une cuisine pour environ 79 m², ainsi
 qu'une mezzanine donnant sur le rez-de-chaussée d'environ 20 m²,
 Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AW	127	617 Rue Benoit Mulsant	00	26	92
Contenance Totale :			00ha 26a 92ca		

Ainsi que les places de stationnement située à l'avant du local et au nombre de DIX (10) qui font partie intégrante du BIEN loué.

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

Ci-après dénommé le « BIEN ».

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître MATHIAS, Notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône), les 10 et 12 avril 1985, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE SUR SAONE (devenu le service de la publicité foncière de LYON 1), le 22 mai 1985, volume 4691, numéro 23.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

L'assiette foncière ci-dessus cadastrée sous le numéro 127 de la section AW est comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté à usage industriel et portuaire de Villefranche Nord-Est, autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 octobre 1972.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florence INGELS, Notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône), le 27 septembre 2019, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 1 le 10 octobre 2019, volume 2019 P, numéro 6581.

VISITE ET CONNAISSANCE PREALABLE DU PRENEUR

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

DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux les activités d'IMPORTATION ET VENTE D'INSTRUMENTS DE MESURE, DES MACHINES SPECIALES ET DES SYSTEMES AUTOMATISES, à l'exclusion de toute autre.

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

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

RW CP

Plus spécifiquement, il est ici rappelé que le BIEN loué constitue un local d'activité, qu'il n'est pas à usage d'habitation et qu'il ne saurait aucunement l'être dans l'avenir.

OBLIGATION DE DELIVRANCE

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

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf années entières et consécutives à compter du 27 octobre 2025** pour se terminer le 26 octobre 2034.

Il est ici expressément convenu que cette date d'effet est soumise à la libération préalable des lieux par le précédent locataire, lequel a reçu de la part du BAILLEUR notification de résiliation de son propre bail à effet d'une date antérieure au 27 octobre 2025.

CONGE PAR LE PRENEUR

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

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

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

CONGE PAR LE BAILLEUR

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

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

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

En outre et à titre dérogatoire, PRENEUR et BAILLEUR renoncent d'ores et déjà à leur faculté de donner congé à l'issue de la première période

RW CP

triennale, convenant ainsi expressément que le présent bail aura une durée minimale de SIX (6) ANNEES.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) HORS TAXES**, outre une taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % représentant une somme de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), **soit un loyer annuel toutes taxes comprises de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 €).**

Que le PRENEUR s'oblige à acquitter au BAILLEUR d'avance en QUATRE (4) termes égaux, le CINQ (5) du premier mois de chaque trimestre (5 janvier, 5 avril, 5 juillet et 5 octobre).

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 à l'exigibilité.

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

Remise exceptionnelle de loyers

Il est ici convenu entre les parties qu'une remise de loyer est consentie par le BAILLEUR pour une durée de QUATRE (4) MOIS à compter de la date d'effet du présent bail.

Le PRENEUR s'engage donc à verser, dès la fin de la période de remise de loyers, le montant du loyer restant dû pour le trimestre alors en cours.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

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

L'indice de base étant celui du premier trimestre de l'année 2025 qui ressort à 135.87 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

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

1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal judiciaire compétent.

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

DPW DP

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

INVENTAIRE

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

- Entretien des espaces verts,
- Assurance,
- Taxes et redevances ci-après énumérées, dont la quote-part de taxe foncière afférente au BIEN objet du présent bail.

REGLEMENT DES CHARGES

Le PRENEUR versera **trimestriellement** en sus du loyer une provision sur charges égale à TROIS CENTS EUROS (300,00 €) hors taxes lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges établi ci-dessus, outre une taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % de SOIXANTE EUROS (60,00 €), soit une somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 €).

La régularisation en fin de période annuelle sera effectuée impérativement sur justificatifs présentés par le BAILLEUR au PRENEUR. A cette occasion, le BAILLEUR réclamera ou restituera au PRENEUR, en fonction de la situation l'insuffisance ou le trop-perçu sur provision.

REGLEMENT DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujetti personnellement, liés à l'exploitation et l'occupation du BIEN et aux services y attachés.

Et notamment, il supportera les charges, taxes et redevances :

- d'enlèvement des ordures ménagères ;
- d'enlèvement et gestion des déchets spécifiques liés à ses activités s'il y a lieu ;
- de balayage ;
- de voiries et d'urbanisme ;
- de déversement des égouts ;
- sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...);

RW Q

- sur les fluides et sources d'énergie ;
- concernant le coût de location de conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités.

Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

COMMUNICATION AU PRENEUR

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

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

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

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

MODALITES DE PAIEMENT D'AVANCE

Le loyer et la provision sur charges seront payables **trimestriellement et d'avance** par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera.

A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

CHARGES NE POUVANT ETRE IMPUTEES AU PRENEUR

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce :

« *Ne peuvent être imputés au locataire :*

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

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

RW CP

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Les parties se déclarent parfaitement informées de ces dispositions au moyen des explications qui leur ont été fournies.

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement ensuite sur les loyers.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS, (7 500,00 €) hors taxes**, représentant un trimestre de loyer à titre de dépôt de garanti.

En cas de variation du loyer, tel que défini ci-avant, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

En cas de mutation du bien faisant l'objet du présent bail au profit d'un tiers, le BAILLEUR remettra cette somme au nouveau propriétaire. Les bailleurs successifs se transmettront ainsi le montant du dépôt de garantie.

Il appartiendra au BAILLEUR propriétaire à l'expiration du bail, de restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en sa qualité de nouveau bailleur et en application des dispositions du présent contrat, au plus tard lorsque le PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En tout état de cause, l'engagement de restitution sera lié à la possession du dépôt de garantie. En conséquence, en cas de non-respect de la présente clause, le propriétaire détenteur du dépôt de garantie restera tenu à sa restitution auprès du PRENEUR, dans les conditions susvisées.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges, ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque le PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

RW ap

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux lors de la remise des clefs à intervenir.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

AMIANTE

Conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique, le BAILLEUR a transmis un dossier technique amiante établi par le Cabinet PROXI CONTROLES situé à SAINT SYMPHORIEN D'OZON (Rhône), 25 Avenue Jean Rostand, le 5 février 2019, dont une copie est ci-annexée et qui a été remis au PRENEUR dès avant ce jour.

Ce diagnostic, établi initialement pour une partie plus importante de l'immeuble dont dépend le BIEN objet des présentes, ne révèle pas la présence de produits ou matériaux de la liste A contenant de l'amiante mais révèle la présence de produits ou matériaux de la liste B.

TERMITES

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour le BIEN n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de termites dans le BIEN.

MERULES

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour le BIEN n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérules prévue au deuxième alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mérules dans le BIEN, à ce jour ou dans le passé.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de mérules dans le BIEN.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique prévu à l'article L. 126-26 du même code, effectué en date du 5 février 2019 par le Cabinet PROXI CONTROLES susnommé.

RW CP

Le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des recommandations accompagnant le Diagnostic de Performance Energétique, qui n'ont qu'une valeur informative.

Ce document est annexé sous forme de copie aux présentes.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau, sans garantir sa conformité.

Le PRENEUR déclare prendre acte de cette situation et en faire son affaire personnelle.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

URBANISME

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître le BIEN vendu et avoir pris lui-même tous renseignements concernant les règles d'urbanisme auprès des services compétents.

En conséquence, les parties, et plus particulièrement le PRENEUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir toutes pièces et documents d'urbanisme.

SERVITUDES

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

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

PRISE DE POSSESSION - GARANTIE

Le PRENEUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir. Toutefois, ces travaux resteront à la charge du BAILLEUR s'ils entrent dans le champ d'application de l'article R. 145-35 du Code de commerce mentionné ci-dessus.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

RN CP

ENTRETIEN - REPARATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état du BIEN. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer le BIEN en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du BIEN.

Cependant si les réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au BAILLEUR.

TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant l'immeuble dans lequel le BIEN est situé ou les équipements compris dans la location, que ces réparations affectent les parties privatives ou les parties communes de cet immeuble, ou ses équipements collectifs.

En outre, si la nature et la consistance des travaux à réaliser par le BAILLEUR l'imposent, le PRENEUR s'engage à laisser les entreprises intervenantes accéder librement au BIEN objet du présent bail et à respecter toutes les obligations ou injonctions (périmètre de sécurité, absence de personnel dans tout ou partie des locaux, port d'un équipement de protection...) nécessaires à la bonne réalisation, dans les plus brefs délais, de ces travaux.

Dans la mesure où la réalisation de ces travaux engendrerait une impossibilité d'utiliser le BIEN loué pendant une période définie, une remise de loyer pourra être conventionnellement établie entre le BAILLEUR et le PRENEUR pour la période concernée.

En tout état de cause, la réalisation de tous travaux qui pourraient impacter l'activité du PRENEUR devra être notifiée par le BAILLEUR au PRENEUR, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins 30 jours avant le début desdits travaux, cette notification devant également indiquer la nature et la durée prévisionnelle desdits travaux.

Information relative aux travaux de toiture projetés

Le BAILLEUR informe d'ores et déjà le PRENEUR qu'il envisage à moyen terme des travaux de réfection de la toiture du bâtiment comprenant le local objet du présent bail et qu'en conséquence, pendant la durée desdits travaux, il ne pourra être certainement exercé aucune activité dans ledit local.

A ce sujet, BAILLEUR et PRENEUR s'accordent dès aujourd'hui afin de convenir que pendant cette période aucun loyer ne sera versé et que le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune autre indemnisation complémentaire à quelque titre que ce soit.

TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION DU BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail 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 ;

RW GP

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

La demande écrite du PRENEUR, nécessaire à l'obtention de l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, devra être accompagnée de deux devis d'entreprises compétentes et d'un plan de réalisation des travaux.

En outre, il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de travaux initiés par le PRENEUR, qui pourraient ne pas être autorisés ou en cours de régularisation, celui-ci fera son affaire personnelle des recours et conséquences de ces travaux, dégageant dès lors le BAILLEUR de toute responsabilité à ce sujet.

Autorisation de principe pour la réalisation des travaux d'entrée

Il est ici convenu entre les parties que le PRENEUR pourra réaliser une cloison séparative dans la partie du local situé à droite en entrant dans les lieux, lesquels travaux devront toutefois être soumis en ce qui concerne leurs cotes et emplacement exactes à l'autorisation expresse du BAILLEUR et ce dès avant leur réalisation.

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES

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.

Il est ici rappelé au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers. En effet, ces travaux seront générateurs, au bénéfice du BAILLEUR, ou de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété, d'un complément de loyer en nature consistant dans le surcroît de valeur vénale conféré à l'immeuble par les travaux d'aménagement et de construction réalisés par le PRENEUR. Ce complément de loyer sera imposable, au titre de l'article 29 du Code général des impôts, pour l'année au cours de laquelle le bail arrive à expiration ou fait l'objet d'une résiliation.

Le notaire soussigné attire l'attention du BAILLEUR sur la nécessité pour lui de recourir systématiquement à une expertise afin d'évaluer la valeur du BIEN objet des présentes à l'expiration du bail.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

BW GP.

Plus spécifiquement, il est convenu que toute installation d'enseigne, lumineuse ou non, ne pourra être réalisée qu'après autorisation expresse et écrite du BAILLEUR suite à une demande également écrite du PRENEUR.

A ce sujet, le PRENEUR veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de deux mois.

JOUISSANCE

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit (auquel cas il devra prévoir une isolation phonique adaptée), odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

PARTIES EXTERIEURES

Le PRENEUR devra respecter les parties extérieures, communes aux différents locaux composant l'immeuble objet des présentes.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans ces parties qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

PERSONNEL

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il respecte les règles d'usage et de fonctionnement de l'immeuble et qu'il ne trouble pas les autres occupants du BIEN de quelque manière que ce soit.

CHARGES DE VILLE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OBLIGATION DE MAINTENIR LES LOCAUX OUVERTS ET OBLIGATION DE GARNISSEMENT

RW Q

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 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

VISITE DES LIEUX EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN et le visiter pour constater son 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 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les propriétaires voisins.

VISITE DES LIEUX EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter le BIEN. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

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

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

Autorisation de sous-location

En outre et à titre exceptionnel dans le cadre de la régularisation du présent bail, le BAILLEUR donne ce jour son accord, aux termes des présentes, pour la sous-location de tout ou partie des locaux objet des présentes au profit de :

La société dénommée « **RADWAG France** », Société à responsabilité limitée au capital de 10000 EUROS, ayant son siège social à CHOLET (49300), 9, avenue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 884868308 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ANGERS,

Représentée par Madame Armelle BOUCHET en sa qualité de gérante,

CHANGEMENT D'ETAT OU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

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

RW CP

En cas de modification des statuts de la société identifiée comme étant le PRENEUR (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, ...), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion 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 d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 145-16 du Code de commerce ainsi qu'aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce pour la fusion, L. 236-27 et suivants de ce même code pour l'apport partiel d'actif, 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 bénéficiaire de l'apport :

- devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte ;

- sera substituée à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant du présent bail.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

En cas de sinistre, le PRENEUR s'engage à effectuer toutes déclarations auprès des compagnies d'assurances concernées dans un délai de 48h par lettre recommandée avec accusé réception et à en informer le BAILLEUR dans le même délai et les mêmes formes.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL

Si les locaux, objet du 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

RAW CP

cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si 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.

Toutefois, si la destruction partielle rend impossible l'usage des locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale des locaux pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit

TOLERANCES - LOYER EN FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les TROIS (3) mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

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

REMISE DES CLES - RESTITUTION DES LIEUX

REMISE DES CLES

Le PRENEUR devra remettre les clés du BIEN, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clés par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 300,00 € 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 décision rendue par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

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.

RBN CP

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 contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un commissaire de justice, qui 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 également les honoraires.

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 ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait 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 au prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

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

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure ;
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

VICES CACHES

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

RECOURS

BW CP.

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

- 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 de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'irrégularité, 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 du BIEN ou propres aux locaux loués ;

- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

- 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 PRENEUR 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 ;

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants du BIEN, 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 ;

- 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 cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

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.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR, ses mandants ou mandataires, renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs. Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

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

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

RW OP

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code. »

DECLARATIONS FISCALES

OPTION POUR LA TVA

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.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des PRENEURS en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des PRENEURS et les héritiers et représentants du prédécédé, pour

RW CP

le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, les héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice retenu pour la révision du loyer ; l'indice trimestriel des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU BAIL

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

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.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, ainsi que tous avenants et modificatifs, qui sont tous de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après un simple commandement ou sommation de payer, délivré par commissaire de justice, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Le paiement ou l'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera sans effet et n'empêchera pas la résiliation de plein droit du bail.

BW CP

La présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir, en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent bail.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple décision rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 622-14, L. 631-14 et L. 641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE PENALE

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

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

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

DECLARATIONS

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

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

Les parties déclarent :

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

En ce qui concerne le BAILLEUR :

- qu'il a la libre disposition du BIEN loué ;

RW CP

- que celui-ci est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif empêchant sa mise en location ;
- qu'il n'a cédé ou concédé aucun droit de propriété relatif au dit BIEN ;
- qu'il n'existe aucune restriction quelconque à l'utilisation prévue par le PRENEUR dudit BIEN.

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

ENREGISTREMENT

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

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Les parties conviennent de façon expresse que la transaction a été rendue possible grâce à l'intervention de la société ARTHUR LOYD VILLEFRANCHE SUR SAONE, conseil en immobilier d'entreprise.

Les honoraires de commercialisation du bien, objet des présentes, sont répartis ainsi :

- . à la charge du preneur : 4 500 € hors taxes soit 5 400 € TTC,
 - . à la charge du bailleur : 4 500 € hors taxes soit 5 400 € TTC,
- Payables à la signature du présent bail.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

RW CP

ELECTION DE DOMICILE

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

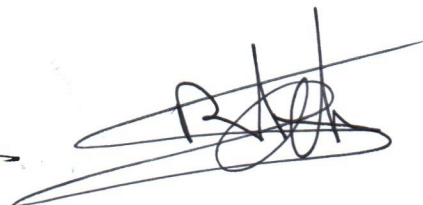
Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'étude du notaire rédacteur des présentes.

Etabli sur 22 pages.

Fait en deux exemplaires,

A BREVE VACCAN

Le 26.09.2025

A large, stylized handwritten signature in dark ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a small flourish.A handwritten signature in dark ink, featuring a large, bold 'R' followed by several loops and a horizontal line.