



ACTE D'AVOCAT ELECTRONIQUE PORTANT

BAIL COMMERCIAL

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PLOVER

/

BENS 37

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PLOVER,

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 11 rue Balzac 37380 REUGNY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS sous le numéro 800 069 023,

Représentée par Monsieur Eric PLOUX et Madame Christine PLOUX, cogérants, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

**Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,
D'une part**

ET :

La société dénommée BENS 37,

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 86 boulevard Paul Langevin 37700 SAINT PIERRE DES CORPS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS sous le numéro 934 695 495,

Représentée par Madame Oulfa BEN SALAH, agissant en qualité de gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

**Ci-après dénommée le « PRENEUR »,
D'autre part**

EXPOSE PREALABLE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno HARDY, Notaire à TOURS (37), le 10 mars 2014, le **BAILLEUR** a acquis un ensemble immobilier sis 86 boulevard Paul Langevin 37700 SAINT PIERRE DES CORPS.

Suivant acte sous seings privés en date du 30 mai 2014, le **BAILLEUR** avait consenti à Madame Christine PLOUX un bail commercial conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant sur les locaux sis 86 boulevard Paul Langevin 37700 SAINT PIERRE DES CORPS.

Le bail avait été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} juin 2014 pour se terminer le 31 mai 2023.

Depuis son expiration, le bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

Madame Christine PLOUX ayant souhaité arrêter son activité et le **PRENEUR** s'étant déclaré intéressé pour occuper les locaux, les Parties ont régularisé le 31 octobre 2024 un acte d'avocat portant cession du droit au bail avec comme condition déterminante la signature

concomitante d'un nouveau bail commercial.

C'est pourquoi, les parties ont décidé de régulariser ledit bail commercial aux conditions exposées au sein des présentes, concomitamment à la réitération par le **PRENEUR** et Madame Christine PLOUX de leurs engagements.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

SECTION I

Par les présentes, le **BAILLEUR**, loue, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au **PRENEUR**, qui accepte, aux conditions ci-après énoncées, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les lots 1, 2, 6 et 7 dépendant d'un ensemble immobilier sis **86 boulevard Paul Langevin 37700 SAINT PIERRE DES CORPS**, comprenant :

- Une pièce principale, un dégagement, quatre pièces annexes, des WC,
- Une zone de stockage avec toiture amiante.

Etant précisé que l'accès du bâtiment au public a lieu par l'avant mais qu'il existe également une entrée à l'arrière via un droit de passage dans la cour.

Ledit immeuble est cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZD	17	86 boulevard Paul Langevin	00 ha 01 a 34 ca

Le plan figure en annexe des présentes (**Annexe 1**).

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître et plus particulièrement déclarant avoir une parfaite connaissance des matériaux les constituant et

vouloir en faire son affaire personnelle, contracter en pleine connaissance de cause à ses risques et périls sans recours contre le **BAILLEUR**.

Il est précisé que toute différence entre les cotes des surfaces mentionnées au présent bail et les dimensions réelles des lieux loués ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent et le **PRENEUR** renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions de l'article 1719 du Code civil.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives commençant à courir le 31 octobre 2024 pour se terminer le 30 octobre 2033.

Le **PRENEUR** a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le **BAILLEUR** a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, 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.

De convention expresse, le bail prendra fin automatiquement sans indemnité en cas de cessation d'activité, de dissolution ou de radiation du **PRENEUR**.

DESTINATION

Les biens présentement loués sont destinés à l'exercice des activités suivantes :

- Epicerie, commerce de détail d'alimentation générale et de produits de consommation courante, crèmerie, fromagerie, fruits et légumes, produits frais et surgelés, conserves, produits d'hygiène et d'entretien de la maison, boissons alcoolisées et non alcoolisées, pâtisserie, snack, quincaillerie, jouets, fleurs, bazar, bimbéloterie, droguerie, dépôt de gaz, presse, dépôt de pain.
- Vente de plats à emporter (sans préparation sur place).
- Relais colis.

Le **PRENEUR** devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant les activités qu'il exercera dans les lieux loués.

CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre sous celles suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

1) Etat des lieux

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre les parties le jour de l'entrée en jouissance.

De même, en cas de cession de droit au bail, cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce ou de restitution des locaux, un état des lieux amiable et contradictoire devra être dressé entre les parties et ce, aux frais du **PRENEUR**. A défaut, l'état des lieux sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente et dont les frais seront partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Dans tous les cas, en l'absence d'état des lieux dressé entre les parties, le **BAILLEUR** ne pourra pas invoquer la présomption prévue à l'article 1731 du Code civil.

2) Entretien – Réparations

Le **PRENEUR** entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du **BAILLEUR**, pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des travaux suivants qui resteront exclusivement à la charge du **BAILLEUR** :

- Les « grosses réparations » touchant au clos et couvert telles que prévues à l'article 606 du Code civil,
- Les travaux de ravalement,
- Les peintures extérieures,
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- Les réparations et travaux liés à la vétusté.

Le **PRENEUR** devra entretenir et réparer si besoin les équipements, les ouvertures et fermetures, les sols et planchers, les systèmes de chauffage et de climatisation, les ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et

canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Le **PRENEUR** devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

Il supportera également la charge de tous travaux rendus nécessaires pour l'application de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité et de conformité des locaux, et notamment d'accessibilité, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités et ce, à l'exclusion des travaux remédiant à la vétusté des locaux ou à leur mise en conformité avec la réglementation existante, dès lors que ceux-ci seraient assimilés à des « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil et dont le **BAILLEUR** conserverait la charge exclusive.

Toutefois, pour l'application des deux précédents alinéas et conformément au dernier alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce, les travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique seront intégralement pris en charge par le **PRENEUR**.

En conséquence, le **PRENEUR** supportera la charge financière des dépenses de nettoyage, d'entretien, de remplacement, de réparation et de travaux suivantes, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au **BAILLEUR** pour celles que ce dernier aura engagées en cas d'inertie du **PRENEUR** comme indiqué ci-dessous, savoir :

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et équipements,
- les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants,
- les appareils sanitaires, la robinetterie, les tuyaux de vidange,
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
- les menuiseries intérieures et extérieures sauf le remplacement des menuiseries extérieures laissé à la charge du **BAILLEUR** comme indiqué ci-dessus,
- les stores, avancés, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures, les devantures, verrières,
- les portes, fenêtres, baies vitrées en ce qui concerne leur entretien,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité,

- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vide-ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les peintures intérieures,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les radiateurs,
- tous équipements spécifiques ajoutés par le **PRENEUR**.

Concernant les éléments de chauffage et de climatisation, le **PRENEUR** devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un installateur agréé et en justifier au **BAILLEUR** à première demande. Le **PRENEUR** devra pouvoir produire les attestations de visite annuelle.

Le remplacement de la chaudière hors d'usage, ainsi que celui des gros éléments de celle-ci (corps de chauffe, brûleur, pompe de circulation), pour le cas où ces éléments ne seraient pas couverts par le contrat d'entretien, sera supporté par le **BAILLEUR**.

A défaut d'exécution de ces travaux, après une mise en demeure restée infructueuse pendant trente (30) jours, le **BAILLEUR** pourra se substituer au **PRENEUR** et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du **PRENEUR**, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le **PRENEUR** devra aviser immédiatement le **BAILLEUR** de toute dégradation ou aggravation des désordres de toute nature dans les locaux sous peine d'être tenu pour responsable en cas de carence de sa part.

A sa sortie, le **PRENEUR** devra rendre les locaux en bon état.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du **BAILLEUR** si elles sont nécessitées, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le **BAILLEUR**.

3) Garnissement

Le **PRENEUR** devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4) Transformations

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du **BAILLEUR**, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier

dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

5) **Changement de distribution**

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable, exprès et écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du **BAILLEUR**, dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

6) **Améliorations**

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. Sauf convention contraire, le **BAILLEUR** ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du **PRENEUR**, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7) **Travaux imposés par l'administration**

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le **PRENEUR**, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous réserve qu'il justifie préalablement au **BAILLEUR** de leur caractère obligatoire ; il en supportera la charge. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

8) **Constructions**

Le **PRENEUR** ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** se réserve le droit de demander tant au cours du bail qu'à son expiration la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le **PRENEUR** sans son autorisation ; le non-exercice par le **BAILLEUR** de sa faculté à demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le **PRENEUR**, le **BAILLEUR** gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du bail ou au départ du **PRENEUR** et aux frais de ce dernier.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le **PRENEUR** ne deviendra la propriété du **BAILLEUR** qu'à la fin du bail sauf report expressément convenu par les parties.

L'accession quand elle se réalisera ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au **PRENEUR**.

9) Travaux

Le **PRENEUR** supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le **BAILLEUR** estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait vingt et un jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, les deux précédents alinéas deviendraient inapplicables dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au bailleur.

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 infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le **BAILLEUR** a communiqué au **PRENEUR**, les documents suivants qui demeurent annexés (**Annexe 2**) :

- Un état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés au cours des trois années précédant la conclusion des présentes,
- Un état prévisionnel des travaux que le **BAILLEUR** envisage de réaliser dans les trois années suivant celle de la conclusion des présentes.

En outre, le **BAILLEUR** s'engage à communiquer dans un délai de DEUX (2) mois à compter de chaque échéance triennale du présent bail, un nouvel état prévisionnel de travaux qu'il envisage de réaliser dans les locaux donnés à bail pour les trois années suivantes.

10) Jouissance des lieux

Le **PRENEUR** devra jouir du bien loué raisonnablement et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant

l'hygiène, la salubrité, et autres.

Le **PRENEUR** ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Le **PRENEUR** s'engage également :

- à faire son affaire personnelle de l'évacuation de tous déchets et détritiques de ses locaux, en n'utilisant que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou, à défaut, par le syndic ou le **BAILLEUR**,
- à porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritiques aux heures qui lui seront prescrites,
- à faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le **BAILLEUR** ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le **PRENEUR** pourrait être victime dans les locaux loués,
- à faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le **BAILLEUR** puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

11) Impôts, taxes, contributions, redevances et charges divers

Le **PRENEUR** acquittera ses contributions personnelles, mobilières, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités et à son exploitation dans les locaux loués au titre des présentes auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du **BAILLEUR** et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

En sus du loyer, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part de taxe foncière, en ce comprise la taxe sur les ordures ménagères.

Le **PRENEUR** acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels (eau, gaz, électricité...), de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

D'une manière générale, le **PRENEUR** supportera toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

En revanche, le **PRENEUR** ne supportera pas la Contribution Economique Territoriale (CET) qui demeurera exclusivement à la charge du **BAILLEUR**.

Enfin, de manière générale, le **PRENEUR** satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le **BAILLEUR** ne

puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

A cet égard, le **BAILLEUR** s'engage à communiquer au **PRENEUR** :

- Un état récapitulatif annuel de l'ensemble des charges, impôts et taxes incluant la régularisation des comptes de charges au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ;
- Tout document justifiant du montant des charges, impôts, taxes et redevances qui ont été mis à la charge du **PRENEUR**, dès lors qu'il en fait la demande ;
- La mise en place de tous impôts, charges, taxes ou redevances nouveaux qui seraient mis à sa charge et qui n'entreraient pas en contradiction avec les dispositions du bail concernant l'absence de prise en charge par le **PRENEUR**.

Il est précisé que la location étant totale, le **PRENEUR** aura à sa charge la totalité des charges et impôts afférents au bien loué, au prorata de la surface louée, le **BAILLEUR** ne devant conserver à sa charge que les charges qui lui incombent en qualité de bailleur et qui ne peuvent être répercutées sur les locataires.

12) Assurances

Le **PRENEUR** devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, la foudre, les ouragans, les tempêtes et tous autres risques, lui incombant, y compris les surprimes éventuelles qui pourraient être dues par le **BAILLEUR** du fait de l'activité du **PRENEUR**.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le **PRENEUR** devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le **BAILLEUR** de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au **BAILLEUR** de ce chef.

13) Enseigne

Le **PRENEUR** pourra apposer sur la façade du local ainsi que sur les côtés du bâtiment des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail et de payer les taxes afférentes le cas échéant.

14) Cession - Sous-location - Apport

Il est interdit au **PRENEUR**, sauf autorisation expresse, écrite et préalable du **BAILLEUR** :

- de sous-louer les lieux loués,
- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire ;
- de prêter les lieux loués ;
- de céder son droit au présent bail, ou d'en faire apport, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le **BAILLEUR** à ladite cession et de lui remettre un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Toutefois, en cas de fusion ou scission de société, de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions de l'article 1844-5 du Code civil, ou d'un apport partiel d'actif à une société réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou bénéficiaire de l'apport sera de plein droit substituée à la société au profit de laquelle le bail a été consenti et ce, dans tous les droits et obligations concernant le présent bail.

En cas d'aval du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire, ou de ladite société bénéficiaire de l'apport, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux. En cas d'apport ou de cession du droit au bail, cette garantie sera limitée à une durée de TROIS (3) ans à compter de l'apport ou de la cession. A cet égard, le **BAILLEUR** s'engage à informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire et ce, dans un délai d'un mois.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L. 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause de garantie solidaire est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du **BAILLEUR**.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte sous seings privés, d'avocat ou authentique auquel le **BAILLEUR** sera appelé et dont un original ou une copie exécutoire lui sera remis sans frais pour lui. Etant ici précisé que tout acte de cession ou sous-location devra également rappeler les termes de la clause de solidarité entre le cédant et son cessionnaire, ci-dessus stipulée.

En tout état de cause, aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le **PRENEUR**.

Toute cession ou apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui

toutes sont substantielles, sera nulle à l'égard du **BAILLEUR** et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

Si le **PRENEUR** fait apport du fonds exploité dans les lieux loués à une société, cette dernière s'engagera directement, vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et des charges, ainsi qu'à l'exécution des conditions du bail, afin qu'il puisse exercer tous ses droits contre la société, sous peine de résiliation de plein droit du contrat.

Dans le cas où l'obligation de garantie consentie par le cédant ne pourrait plus être assurée dans les mêmes termes, le Tribunal compétent saisi par l'une ou l'autre des parties pourra y substituer toute garantie qu'il jugera suffisante.

La présente clause ne dispensera pas les parties concernées d'accomplir l'une des formalités édictée par l'article 1690 du Code civil.

15) Visite des lieux

En cours de bail :

Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR** et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, moyennant un délai de prévenance de 24h sauf urgence.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble :

Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du **BAILLEUR**. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et aux heures d'ouverture du fonds de commerce. Le **PRENEUR** souffrira l'apposition sur la vitrine par le **BAILLEUR** de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux :

Le **PRENEUR** devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres. Ces interventions auront lieu pendant les heures d'ouverture du fonds de commerce, sauf urgence.

16) Restitution des locaux - Remise des clés

Le **PRENEUR** rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le **PRENEUR** ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le **PRENEUR** le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le **PRENEUR** devra, préalablement

à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au **BAILLEUR** par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le **PRENEUR** devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au **BAILLEUR** le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Aux fins de réaliser les réparations nécessaires, il sera procédé, en la présence du **PRENEUR** dûment convoqué ou de son représentant, à un pré-état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Ce pré-état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**.

L'état des lieux de sortie aura lieu après le déménagement du **PRENEUR** à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le **PRENEUR** devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis. S'il ne se manifeste pas dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le **BAILLEUR** pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au **PRENEUR**.

Si le **PRENEUR** manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées.

17) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction – Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du **BAILLEUR**, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du **BAILLEUR**.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au **BAILLEUR**, tous les droits du **PRENEUR** étant réservés contre la partie expropriante.

18) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le **BAILLEUR** serait reconnu civilement responsable ;

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc.... sauf s'il en est directement ou indirectement responsable ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance du **PRENEUR** par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR** ;
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le **BAILLEUR** n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

19) Tolérances – Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du **BAILLEUR**, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

20) Exercice de l'activité

Le **PRENEUR** devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le **PRENEUR** ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son fonds, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité, comme indiqué ci-dessus au paragraphe 13).

Enfin, le **PRENEUR** 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.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE DEUX CENTS EUROS (10 200 €) HT et hors charges.**

Si le **BAILLEUR** optait pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), le **PRENEUR** devrait acquitter en sus ladite taxe ou toute taxe qui s'y substituerait.

Etant précisé que le loyer sera dû à compter du 1^{er} novembre 2024.

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois, par virement bancaire, en douze termes égaux d'un montant de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850 €) HT chacun.

En sus du loyer, le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR** une provision à valoir sur la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères d'un montant mensuel de DEUX CENT QUARANTE ET UN EUROS (241,00 €).

La régularisation (remboursement du trop-perçu ou appel complémentaire) interviendra dans les TRENTE (30) jours de la réception par le **BAILLEUR** de l'avis de taxe foncière pour l'année en cours. Etant précisé qu'il existe plusieurs locaux situés à la même adresse que le local objet des présentes et qu'en conséquence, l'avis de taxe foncière comprend le montant pour l'ensemble des locaux ; aussi, le prorata est effectué eu égard à la surface des locaux loués.

De convention expresse, le **BAILLEUR** aura la possibilité de modifier annuellement le montant de la provision afin de tenir compte des évolutions de la taxe foncière.

Tous paiements auront lieu au siège social du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que les consommations de gaz, d'eau et d'électricité sont réglées par le **PRENEUR** directement auprès de ses fournisseurs au moyen d'abonnements personnels.

Indexation du loyer – Clause d'échelle mobile

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer fera l'objet d'une indexation qui jouera automatiquement au 1^{er} novembre de chaque année en appliquant les variations de **l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), l'indice de base étant le dernier publié au jour de la signature du bail, soit celui du 2^{ème} trimestre 2024 (136,72).

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

Toutefois, conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la variation du loyer découlant de la présente clause d'indexation ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En cas de retard dans la publication de l'indice de référence, le **PRENEUR** sera tenu de payer au **BAILLEUR**, à titre provisionnel, un loyer égal à celui du mois précédent, l'ajustement sera effectué dès la publication de cet indice, et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le **PRENEUR**.

Enfin, cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales effectuées en application de l'article L. 145-38 du Code du commerce.

Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, statuant en référé. L'expert aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé retenu à l'origine.

Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer pour un montant ancien, ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le **BAILLEUR** déclare que la clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eut pas été conclu.

DEPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au **PRENEUR**, celui-ci verse, le jour de la signature des présentes, au **BAILLEUR** qui le reconnaît et consent bonne et valable quittance, une somme de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850,00 €) correspondant à un terme de loyer hors taxes.

Cette somme sera remise au **BAILLEUR** à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil et elle restera aux mains du **BAILLEUR** jusqu'à l'expiration du bail, en garantie de l'exécution de toutes les obligations incombant au **PRENEUR**.

Il est encore convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu des dispositions ci-dessus, la somme qui sera versée à titre de dépôt de garantie pourra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, à la demande du **BAILLEUR**.

SECTION II
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

SERVITUDES

Le **PRENEUR** profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens loués.

Il supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant, grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le **BAILLEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le **BAILLEUR** déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens loués, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher sous peine de sanctions pénales, la présence de flocage ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans les délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

A cet effet, le **BAILLEUR** déclare que, du fait de la date de construction desdits locaux, ceux-ci sont soumis à cette réglementation.

Il résulte du rapport établi le 6 septembre 2024 par l'entreprise DIAGOTOP qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le Dossier de diagnostic technique amiante demeure annexé aux présentes (**Annexe 3**).

LUTTE CONTRE LES TERMITES

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

Article L. 133-4 : « Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. »

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

Article L. 133-1 : « Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

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

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

A ce sujet, le **BAILLEUR** déclare :

- Que le département d'Indre et Loire a été déclaré partiellement termité par arrêté préfectoral du 3 mai 2018 et trois arrêtés modificatifs du 22 janvier 2021, du 18 décembre 2019 et du 6 juin 2019.
- Que la commune de SAINT PIERRE DES CORPS est listée par cet arrêté.
- Qu'il résulte du rapport établi le 6 septembre 2024 par l'entreprise DIAGOTOP que l'immeuble objet des présentes ne contient ni termites ni insectes xylophages (**Annexe 4**).
- Qu'il n'a pas effectué de déclaration auprès des services de la mairie,
- Qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher les termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

LUTTE CONTRE LA MERULE

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

Article L. 133-7 : « Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. »

A ce sujet, le **BAILLEUR** déclare :

- Qu'il n'existe pas d'arrêté préfectoral méréule dans le département.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'est pas contaminé par la présence de méréule.
- Qu'il n'a pas effectué de déclaration auprès des services de la mairie.
- Qu'il n'a connaissance d'aucun arrêté préfectoral délimitant une zone présentant un risque de présence de méréule dans le périmètre sur lequel est situé le bien objet des présentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers et les locataires de biens à usage commercial sur les risques majeurs est intervenu pour le département d'Indre et Loire.

La commune de SAINT PIERRE DES CORPS (37700), sur le territoire de laquelle sont situés les locaux dont il s'agit, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 16 novembre 2012 mis à jour le 23 mai 2018.

Les informations mises à disposition par le Préfet font apparaître que :

- La commune de SAINT PIERRE DES CORPS (37700) est couverte par un document valant plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé concernant le risque d'inondation.
- La commune de SAINT PIERRE DES CORPS (37700) est couverte par un document valant plan de prévention des risques technologiques approuvé concernant le risque thermique et surpression.
- La commune de SAINT PIERRE DES CORPS (37700) est située dans une zone de risque de sismicité faible.
- La commune de SAINT PIERRE DES CORPS (37700) n'est pas couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- La commune de SAINT PIERRE DES CORPS (37700) se trouve dans une zone de concentration de radon de catégorie 1.
- Le terrain n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

L'état des risques et pollutions ainsi que le dossier d'information demeurent ci-annexés

(Annexe 5).

DECLARATION RELATIVE AUX SINISTRES
(ARTICLE L 125-5 IV DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du premier article de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, imposant au bailleur d'immeuble l'obligation de joindre au contrat de bail à des fins d'information le diagnostic de performance énergétique relatif au bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes en application de l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

Article L 134-3-1 : « En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

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

Le diagnostic sur la performance énergétique établi le 6 septembre 2024 par l'entreprise DIAGOTOP demeure annexé aux présentes (**Annexe 6**).

SECTION III

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le **PRENEUR** de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le **BAILLEUR**, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au **PRENEUR** de régulariser sa situation et contenant déclaration par le **BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit

mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Dans le cas où le **PRENEUR** ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire et exécutoire nonobstant appel.

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

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

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'huissier, devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au **PRENEUR** pour remplir ses engagements.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation comme en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR

Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail.

DECLARATIONS

Le **BAILLEUR** déclare :

- Qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale de contracter le présent bail.
- Qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.
- Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

- Qu'il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.
- Qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le **PRENEUR** déclare :

- Que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes.
- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires.
- Qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le **BAILLEUR** déclare que la présente location n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas d'assujettissement ultérieur, la TVA sera à la charge du **PRENEUR** en sus du loyer ci-dessus fixé et sera acquittée entre les mains du **BAILLEUR** en même temps que chaque règlement.

Chacune des parties déclare être parfaitement informée des déclarations qui lui incombent au titre de la TVA et en faire son affaire personnelle.

FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

INTEGRALITE ET GLOBALITE DES ACCORDS

Le présent acte, ses annexes et les documents qu'il vise constituent l'intégralité des accords des parties et remplace, annule et prévaut sur toutes conventions (écrites ou verbales) et documents antérieurs que les parties auraient pu conclure ou échanger ayant un objet identique ou semblable à celui des présentes.

Les dispositions du présent acte et de ses annexes constituent pour les parties un tout indissociable, les parties n'ayant contracté qu'en considération de chacune d'elles. Le présent compromis ne sera pas susceptible d'une exécution partielle et formera un tout indivisible avec ses annexes.

INVALIDITE PARTIELLE – DIVISIBILITE

Le fait que l'une quelconque des stipulations du présent acte soit ou devienne illégale ou inapplicable n'affectera en aucune façon la validité ou l'applicabilité des autres stipulations des présentes.

Les Parties négocieront de bonne foi afin de remplacer la stipulation devenue illégale ou inapplicable par une ou des stipulations valables et aussi proches que possible de l'intention commune des parties. La ou les stipulations de remplacement engageront les parties à compter de la date à laquelle elles auront été convenues.

IMPRÉVISION ET DISPOSITION DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et à invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet à la date de signature des présentes.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les Parties reconnaissent que le rédacteur des présentes a dû collecter, traiter et conserver, aux moyens d'outils informatiques, des informations à caractère personnel les concernant directement ou indirectement, et en particulier celles dont le caractère obligatoire est signalé, en vue de la conduite, du suivi et de l'exécution de sa mission de la rédaction des présentes.

A défaut d'une telle collecte, la mission n'aurait pu être réalisée.

Les informations collectées seront destinées aux services de Maître Lauriane BERNARD et conservées :

- jusqu'à l'extinction de la mission et de tous les droits et actions nés de son chef, augmentée de 3 ans à des fins d'animation et de prospection ;
- pendant toute la durée exigée par la loi en matière de conservation des pièces comptables.

Pour la poursuite des mêmes finalités, les Parties acceptent que Maître BERNARD partage ces données et leurs mises à jour avec les juridictions, les auxiliaires de justice et ses cotraitants et sous-traitants.

Chacune des Parties dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'interrogation, de limitation, d'effacement et du droit de demander la portabilité de ses données. Elle peut, en outre, s'opposer au traitement de ses données ou voir celui-ci limité. Ces droits peuvent être exercés auprès de Maître BERNARD, à son cabinet situé 20 rue des Sables 37550 SAINT AVERTIN ou par mail lauriane.bernard@lbblavocat.com.

En cas de réclamation sur l'utilisation de ses données personnelles par Maître BERNARD, chacune des Parties pourra s'adresser à la Commission informatique et libertés, 3 place de Fontenoy – TSA 80715, 75334 Paris Cedex 7.

ANNEXES

Sont annexés au présent acte :

Annexe 1 : Plan des locaux

Annexe 2 : Travaux réalisés et travaux prévisionnels

Annexe 3 : Dossier Technique Amiante

Annexe 4 : Diagnostic termites

Annexe 5 : ERP

Annexe 6 : Diagnostic de Performance Energétique

SECTION IV

SIGNATURE ELECTRONIQUE ET CONSERVATION DE L'ACTE D'AVOCAT

Le présent acte, en ce compris ses annexes, est un acte d'avocat électronique.

Conformément à l'article 1374 du Code Civil, il fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayant cause.

La procédure de faux prévue par le code de procédure civile lui est applicable.

Cet acte est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

Les parties ont visualisé et signé **électroniquement** cet acte sur le site mis en œuvre par le **Conseil National des Barreaux (CNB)**.

La date de cet acte (date d'effet) correspond à la date à laquelle le dernier signataire l'aura signé.

Maître Lauriane BERNARD, Avocat au Barreau de TOURS, Membre de la société LBBL Lauriane Bernard Business Law sise 20 rue des Sables 37550 SAINT AVERTIN, Conseil des Parties, a été mandatée par celles-ci pour rédiger le présent acte.

Maître Lauriane BERNARD a contresigné l'acte **électroniquement**, avec l'accord des parties, par utilisation du service mis en œuvre par le **CNB**.

Conformément à l'article 66-3-1 de la loi du 31 décembre 1971, ce contreseing atteste qu'elle a pleinement informé l'ensemble des parties sur les conséquences juridiques de cet acte, ce que celles-ci reconnaissent, chacune pour ce qui la concerne. L'Avocat contresignataire de cet acte a personnellement vérifié l'identité et la capacité des signataires.

Par application des dispositions de l'article 1375 du Code civil, le présent acte a été établi en un seul exemplaire original **dématérialisé** (ci-après l' "Original") qui est confié par l'ensemble des parties signataires à la société d'Avocat dénommée LBBL Lauriane Bernard Business Law (ci-après le "Dépositaire"), dont le siège est au 20 rue des Sables 37550 SAINT AVERTIN, avec la mission de le conserver et d'en délivrer des copies certifiées conformes aux parties sur leur simple demande. Le Dépositaire ne pourra se dessaisir de l'Original que sur instruction conjointe des parties signataires ou sur décision de justice exécutoire.

Les parties ont été informées que la conservation sera numérisée sous contrôle du Conseil National des Barreaux, et acceptent que Maître Lauriane BERNARD, Avocat au Barreau de TOURS, mandatée par toutes les parties, procède aux formalités nécessaires à cette conservation à travers un parapheur électronique, à charge pour elle d'en informer chacune des parties.

A l'issue du processus de signature par toutes les parties et par l'Avocat signataire, l'acte d'avocat électronique est formé. Tous les éléments le constituant sont réunis dans une archive scellée par le parapheur électronique.

Chaque partie pourra télécharger autant d'exemplaires qu'elle le souhaitera.

Enfin, les Parties déclarent avoir été informées du coût de l'acte électronique d'un montant de TRENTE EUROS (30 €) au profit du Conseil National des Barreaux et qui sera remboursé par le **PRENEUR** au rédacteur des présentes.



Acte d'Avocat électronique

Identifiant unique de l'Acte : 20241031134416-6vw4iIX4MuzmuH8yf

Type d'acte : Baux commerciaux

Nombre de page(s) signée(s) au total : 28 dont 1 page(s) de signature

Document original électronique sécurisé et signé sur le service eActe du Conseil National des Barreaux
sous le contrôle d'avocats inscrits à un Barreau Français

