

BAIL COMMERCIAL

- "**BAILLEUR**" -

LA SCI SERDOBBEL

Société civile immobilière au capital de 1 000.00 euros dont le siège social est à BELLEVILLE EN CAUX 76890 au 3A rue du Petit Mesnil

Inscrite au RCS de DIEPPE sous le numéro 888 310 075

Propriétaire de l'immeuble dont s'agit, soumis à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte.

- "**PRENEUR**" -

Madame Alexandra FATRAS

Commerçante

Immatriculée au RCS de Rouen sous le n°839 196 169

Demeurant 1 place de la Croix 76460 ST VALERY EN CAUX

Née 17/07/1981 à ST VALERY EN CAUX 76460

Célibataire

De nationalité Française

PRESENCE - REPRESENTATION

La SCI SERDOBBEL est représentée par ses uniques associés :

- Madame SANPEUR Céline épouse SERDOBBEL

- Monsieur SERDOBBEL Pierre

Madame FATRAS est présente

INFORMATION PREALABLE

La SCI SERDOBBEL est devenue propriétaire du bien dont s'agit dans le cadre d'une procédure d'adjudication dudit immeuble appartenant à l'époque à la SCI de JEANNE, précédent bailleur.

AF
CS PS

La SCI SERDOBBEL est devenue propriétaire de manière définitive à compter du 11 décembre 2020 selon jugement du Tribunal judiciaire de Rouen, audience d'adjudication du 11 décembre 2020 insusceptible de tout recours.

Il avait été prévu dans l'acte d'acquisition du fonds de commerce de Madame Alexandras FATRAS un engagement irrévocable de procéder sans délai avec le nouveau bailleur

- d'une part à la résiliation amiable du précédent bail.
- d'autre part à la mise en place avec le nouveau bailleur d'un nouveau bail conforme au projet qui avait été accepté par le preneur actuel et annexé à son acte d'acquisition du fonds de commerce

Ainsi, il est décidé amiablement par La SCI SERDOBBEL venant aux droits de la SCI de JEANNE, bailleur, dans le bénéfice du précédent bail d'une part, et Madame Alexandra FATRAS venant aux droits du précédent exploitant par l'acquisition du fonds de commerce qu'elle a précédemment réalisé, de mettre fin au bail commercial existant lequel se poursuivait par tacite reconduction depuis le 29 juin 2016 et immédiatement et sans interruption de mettre en place le nouveau bail commercial comme suit :

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis au 1 place de la Croix 76460 SAINT VALERY EN CAUX

Sur une parcelle cadastrée SECTION AE N° 259 lieudit place de la croix pour une contenance de 01a 50 ca

Le dit immeuble avec façade tant sur place de la Croix que sur la rue des sapeurs, comprenant :

Au rez de chaussée :

salle de café - petite salle pour le débit de tabac – bloc sanitaire

Au premier étage :

Cuisine – salle à manger – une chambre

AF
CS AS

Au deuxième étage

Deux chambres – salle de bains et WC

Grenier au dessus avec mansarde

A l'arrière une cour avec accès par la place de la croix et bâtiments.

Chauffage électrique dans l'appartement
tout à l'égout.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le bien appartient au bailleur pour l'avoir acquis près le Tribunal judiciaire de Rouen, audience d'adjudication du 11 décembre 2020 insusceptible de tout recours.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le 12 décembre 2020 pour se terminer le 11 décembre 2029

Afin de faciliter l'ouverture de l'établissement au plus vite, les bailleurs acceptent que des travaux d'agencement de l'établissement soient effectués, commandés et initiés et réalisés par le preneur dès la signature du présent bail sous son entière responsabilité sans que le bailleur ne puisse être inquiété d'aucune sorte.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur, selon l'article L 145-4 du Code de Commerce, aura la faculté de donner congé par acte extra judiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, 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.

AF
CS P>

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L 145-8 à L 145-12 du Code de Commerce, 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 extra judiciaire 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 extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de 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 prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail pourront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité : « **café - bar - tabac - journaux - jeux - snacking** »

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

CHARGES ET CONDITIONS

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

Un état des lieux à l'amiable sera dressé entre les parties.

A défaut de cet état, le "Preneur" sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives, sauf vétusté.

AF
CS PS

Etat des travaux

Il n'est pas prévu de travaux par le bailleur.

Ce dernier s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. -

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général, toute réfection ou tout remplacement qui s'avèrerait nécessaire.

Seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que le remplacement de toutes les fenêtres et volets vétustes de la partie habitation restent à la charge du bailleur.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, fermetures, vitrines, volets roulants, installations électriques, gaines de ventilation, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc ...

Il devra prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations.

Le Preneur devra fournir chaque année un justificatif de l'entretien de la chaudière ou prendre un contrat de maintenance. En contre partie, il est précisé que le remplacement éventuel de la chaudière de chauffage central, s'il s'avèrerait nécessaire, reste à la charge exclusive du bailleur.

Le preneur devra également fournir chaque année le certificat de ramonage des conduits et cheminée s'il en existe.

Il devra rendre les revêtements de sols et ou dallages en état normal d'entretien et ne pas percer les huisseries PVC s'il en existe.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être tenu personnellement responsable, le bailleur de toutes dégradations et ou détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

AF CS PS

Il devra respecter les dispositions de servitudes liées à l'immeuble à savoir un passage des voisins dans la cour arrière de l'immeuble tel et ainsi qu'il ressort d'un acte précédent de transfert de propriété (*voir le document ci-annexé et les plans y annexés*)

Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

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

- . 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

- . 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 mentionnés au 1° de l'article sus indiqué sauf en ce qui concerne les dispositions particulières ci-après.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité notamment les travaux de mise aux normes qui seraient exigés, que ces transformations et réparations affectent ou non le gros œuvre de l'immeuble.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution des lieux loués.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance,

AF CS PS

quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure, le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

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, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

Le Preneur ne pourra non plus s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

S'il existe dans les locaux des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, électricité, téléphone, télédistribution qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux raisonnablement en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants.

AF PS
CS

Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur devra supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées. D'un commun accord, Il supportera le coût de fonctionnement de la minuterie qui se trouve dans la partie commune de l'immeuble qui lui sert également pour accès livraison et accès à son local chaudière.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile notamment :

- aux troubles de jouissance survenus par la faute de tiers
- en cas d'interruption de fournitures de gaz, eau, électricité etc

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité de part ou d'autre ; le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

- **EXPLOITATION.**- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

Le fonds devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage.

En ce qui concerne l'exploitation, le preneur devra l'assurer et se conformer aux Lois, règlement et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

- **ENSEIGNES**

Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que la ou les enseignes soient

AF CS PS

solidement maintenues. Il devra la ou les entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

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

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait

AF CS PS

l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

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

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il convient de préciser qu'aux termes de l'article R 145-35 du Code de Commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou propriétaire de l'immeuble.

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

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

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire. A ce titre, le BAILLEUR déclare que l'immeuble où se trouvent les locaux loués ne fait pas l'objet d'un règlement de copropriété.

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

- ASSURANCES. - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Le "Preneur" remet ce jour au "Bailleur", une attestation détaillée de la police d'assurance souscrite à cet effet auprès de la MUDETAF.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant

AF CS PS

de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

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

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

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

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

Le « preneur » pourra, sans avoir besoin du consentement du bailleur, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé sauf si ce dernier accepte d'en dispenser le nouveau preneur au bail.

Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de

AF CS P>

tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

SOLIDARITE

En cas de cession ou de sous location du droit au bail, apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou encore de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux.

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

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail conformément aux dispositions de l'article L 145-16-2 du Code du Commerce.

Dans les autres cas, ce engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation de bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L 145-16-1 du Code de Commerce.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager, dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

- 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

AF
CS P2

moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Mandataire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. -

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

Il est, en outre, convenu entre les parties que le "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, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "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.

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

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

AF
CS
PS

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 sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "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 sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

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

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 40 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CHANGEMENT DE SITUATION D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique, changement affectant la structure juridique, survenant pendant la durée du bail et ce dans le mois du changement.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

FF CS PS

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

TOLERANCES

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

LOIS ET RÈGLEMENTS

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

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de

NEUF MILLE euros (9 000. 00 €) HT outre TVA au taux de actuel de 20%

que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de 900 euros TTC soit (SEPT CENT CINQUANTE Euros - (750.00 euros) – HT et CENT CINQUANTE EUROS (150 euros) de TVA)

par mois et d'avance au moyen d'un virement bancaire sur le compte indiqué par le bailleur

le 5

De chaque mois.

INDEXATION DU LOYER – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent, conformément aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à celle de l'article L145-39 du Code de commerce :

- d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux ILC publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution,

AF CS PS

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Le nouveau montant de loyer sera exigible dès la première échéance qui sera la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Il est précisé que l'indice de base qui servira au réajustement est celui du **3ème trimestre 2020 soit 115.70**

Pour le cas où l'indice 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

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur déclare recevoir ce jour UN MOIS de loyer au titre du dépôt de garantie soit : SEPT CENT CINQUANTE Euros - 750.00 € - (calculé sur le montant du loyer HT)

Ce montant ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions pour une clause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un

AF CS PS

commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire 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.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de 40 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

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

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

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

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et

AF CS P3

charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.

Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le "Preneur" par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. 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 "Preneur". 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 "Preneur" a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur", un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, 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 "Bailleur" décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le "Preneur", le notaire doit, lorsque le "Bailleur" n'y a pas préalablement procédé, lui notifier, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le "Preneur" qui accepte l'offre 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 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 qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

AF CS PS

Ce droit de préemption n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ou de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU BAILLEUR

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le PRENEUR se déciderait à faire apport ou céder le présent bail, objet des présentes, ou bien le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, il sera tenu de faire connaître au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, préalablement à la cession et un mois au moins avant la régularisation de l'acte de cession, l'identité du cessionnaire et l'intégralité des conditions de la cession.

Le BAILLEUR aura le droit d'exiger que le bien dont s'agit lui soit cédé par priorité à tout cessionnaire, aux mêmes conditions. A cet effet, il aura un délai de vingt jours francs partant du jour de la réception de la notification sus indiquée, pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance 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" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- 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 ;

AF CS PS

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-18 du Code de la Santé publique, le bailleur communique au preneur les diagnostics établis par le Cabinet AADENA – CSE DUCOURTIL SARL – 146 grande rue à BUCHY- le 02 septembre 2020

- un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- un constat de risque d'exposition au plomb CREP
- un état de l'installation intérieure d'électricité

Ils sont ci-annexés.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite et entière connaissance

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur communique au preneur un état des risques et pollutions :

Cet état ci-annexé a été établi le 23 juillet 2020
par PREVENTIMMO

2- localisation du bien : 1 place de la croix 76460 ST VALERY EN CAUX

3- Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation		NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	NON
Les risques naturels pris en compte sont liés à :	Néant	
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn :		NON

4- Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	NON
--	----------	-----

AF CS PS

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	NON
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm : NON		

5- Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	NON
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		
		NON
L'immeuble est situé en zone de prescription		
		NON

6- Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

- Très faible - ZONE 1

7 Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

Faible - ZONE 1

8 – Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

NEANT

9 – situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols NON

Il est ci-annexé.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite et entière connaissance

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE ;
cet état ci-annexé a été établi le 23 juillet 2020
par PREVENTIMMO

CS PS
AF

à l'adresse du Bien 1 place de la croix 76460 ST VALERY EN CAUX

Synthèse

	Périmètres	
	100m autour de l'immeuble	Entre 100m et 500m autour de l'immeuble
Nombres de sites BASOL*	0	0
Nombres de sites BASIAS**	2	4
Nombres de sites ICPE***	0	0
Total	2	4

* BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

** BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

*** ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED...)

Il est ci-annexé.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite et entière connaissance

IMMATRICULATION

Le preneur reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de Commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans. Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement de loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupation, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

CS PS
AF

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Le "Preneur" au siège social indiqué en tête des présentes.

Fait à ST VALERY EN CAUX,

le 28/01/2021

2 exemplaires originaux

LE BAILLEUR

S. Dobbe /
S. Dobbe

LE PRENEUR



Pièces Jointes :

Etat des risques et Pollutions
Etat des risques de pollution des sols
Diagnostics
Attestation d'assurance

AF PS