

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

NUMERO DU DOSSIER : 24128
NATURE : Bail de sous-location
DATE : 05/07/2016
REFERENCES : SD ACM

L'AN DEUX MILLE SEIZE
Le CINQ JUILLET

Maître Sophie DAVID, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP BRAASTAD-TIFFON DAVID' titulaire d'un office notarial dont le siège est à COGNAC (Charente), 30 Avenue Paul Firino Martell,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

BAIL DE SOUS LOCATION.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La Société dénommée SCI MATIPARI, Société civile immobilière au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à MERPINS (Charente) 11 Rue du Pinier au Bocage identifiée sous le numéro SIREN 819 290 983 RCS ANGOULEME.

PRENEUR

La Société dénommée DISCO, Société par Actions Simplifiée au capital de 182.850,00 € ayant son siège social à COGNAC (Charente) 110 Rue Haute de Crouin identifiée sous le numéro SIREN 420 364 986 RCS ANGOULEME.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée SCI MATIPARI est ici représentée par Monsieur Emmanuel RING, en sa qualité de gérant de ladite société, et spécialement habilité à l'effet des présentes suivant procès-verbal d'assemblée générale des associés en date du 23 juin 2016, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

La Société dénommée DISCO est ici représentée par la SARL STOA, en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Emmanuel RING, en sa qualité de gérant de ladite société, et spécialement habilité à l'effet des présentes suivant procès-verbal d'assemblée générale des associés en date du 4 juillet 2016, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

EXPOSE

Le PRENEUR a la jouissance des lieux ci-après désignés :

L'immeuble non bâti situé à MERPINS (Charente) La Chaume, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZE	331	La Chaume	TAB	1	10	57
ZE	332	La Chaume	TAB			34
Contenance totale				1	10	91

Et les CONSTRUCTIONS à édifier sur ce terrain consistant en une construction d'un bâtiment de 3.223m² comprenant un espace de stockage de 2.940m² et un espace de bureaux de 283 m², doté de 21 places de parking.

En vertu d'un contrat de CREDIT-BAIL IMMOBILIER consenti par :

La Société dénommée CMCIC LEASE, Société Anonyme au capital de 64.399.232,00 € ayant son siège social à PARIS (2ème arrondissement) 48 Rue des Petits Champs identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 RCS PARIS.

Ladite Société ayant le statut de société financière.

Ci-après dénommées le « CREDIT-BAILLEUR »,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BIGOT, notaire à PARIS (75001) le 5 juillet 2016,

Contenant CREDIT BAIL IMMOBILIER dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code Monétaire et Financier et de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 février 1995.

Ce contrat de crédit-bail a été consenti pour une durée de 12 années entières et consécutives à compter du de la réception des travaux, qui est approximativement prévue pour le 1^{er} avril 2017.

Aux termes des dispositions du Contrat de Crédit-bail relatives à la sous location des locaux, il est expressément convenu les conditions et charges ci-après littéralement rapportées, que le locataire principal et le sous locataire, s'engagent d'ores et déjà à respecter :

III - 3 SOUS LOCATION – (TITRE III DES CONDITIONS GENERALES)

Le CREDIT PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des lieux objets du présent contrat, ou faire domicilier le siège social de toute société détenue majoritairement, directement ou indirectement, par lui, sous réserve d'en informer préalablement le crédit bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception qui disposera d'un délai d'un mois pour s'y opposer.

Dans les autres cas, la sous-location est autorisée sous réserve de respecter les obligations suivantes :

- autorisation expresse et par écrit du CREDIT BAILLEUR
- la durée de la sous-location ne pourra être supérieure en aucun cas à celle restant à courir pour le contrat de crédit-bail immobilier. La résiliation ou la résolution du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location même partielle; en effet, les locaux donnés à crédit-bail forment, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles,
- l'activité du sous-locataire et toute modification ultérieure devront être portées par le CREDIT PRENEUR à la connaissance du CREDIT BAILLEUR et de l'assureur de l'immeuble,
- tous travaux quelle qu'en soit la nature devront être préalablement autorisés par le CREDIT BAILLEUR,
- tout sous-locataire devra renoncer expressément à toute action, droit ou réclamation à l'encontre du CREDIT BAILLEUR,
- concernant l'assurance des biens objets du présent contrat, tout bail de sous-location devra tenir compte des stipulations figurant aux dispositions générales et/ou particulières du contrat de crédit-bail relatives à l'assurance de l'immeuble après achèvement.
- tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs à la sous-location seront à la charge du CREDIT PRENEUR, dans les conditions fixées au présent contrat,
- le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation éventuelle du sous-locataire et du paiement de toute indemnité qui pourrait lui être due, de manière que le CREDIT BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet,
- le CREDIT PRENEUR restera en tout état de cause seul débiteur de la totalité du loyer et des charges, comme aussi seul obligé vis-à-vis du CRÉDIT BAILLEUR de la parfaite exécution de toutes les obligations du crédit-bail, même en ce qui concerne les locaux objets de la sous-location,

- le CRÉDIT BAILLEUR ne pourra être tenu au renouvellement de toute sous-location à l'expiration du crédit-bail, y compris en cas de résiliation anticipée ou de résolution, la sous-location ne pouvant créer de lien qu'entre le CREDIT PRENEUR et son sous-locataire.

Toute sous-location consentie par le CREDIT PRENEUR, même celle expressément autorisée par le CREDIT BAILLEUR, sera inopposable au CREDIT BAILLEUR.

Les stipulations du présent article devront obligatoirement être reprises textuellement par le CREDIT PRENEUR dans tout éventuel contrat de sous-location. Une copie du contrat de sous-location, comportant les clauses ci-dessus, devra être remise au CREDIT BAILLEUR.

Le CREDIT BAILLEUR se réserve le droit de percevoir directement entre ses mains le montant des loyers de sous-location.

AGREMENT de la présente sous location par le CREDIT-BAILLEUR

La présente sous location au profit de la société DISCO a expressément été autorisée par le CREDIT-BAILLEUR aux termes du contrat de crédit-bail précité.

DECLARATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR déclare expressément avoir pris connaissance des dispositions visées et rapportées ci-dessus et en accepter, sans réserve vis-à-vis du crédit-bailleur, toutes les obligations et conséquences de toute nature y attachées.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis ci-après sont liés à l'existence du crédit-bail sus-visé, et que le crédit-bail ne relève pas des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux.

Dans les rapports entre le BAILLEUR et le PRENEUR, le présent bail est conclu conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce (codification du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953).

A l'égard du crédit-bailleur (soit la société CMCIC LEASE), la société DISCO, PRENEUR, ne pourra se prévaloir de plus de droits que n'en dispose le BAILLEUR (soit la société MATIPARI), en sa qualité de crédit-preneur.

Par conséquent il est ici rappelé :

- que cette sous-location est consentie pour une durée ne pouvant excéder celle restant à courir du crédit-bail immobilier sus-énoncé,

- que la société DISCO (que la sous-location à lui consentie soit partielle ou même totale) déclare et reconnaît qu'il n'aura à aucun moment un droit au maintien dans les locaux objet de la sous-location opposable à CMCIC LEASE, ni

aucun droit direct à renouvellement ou encore à percevoir de CMCIC LEASE une indemnité d'éviction, la société MATIPARI n'étant pas lui-même titulaire d'un bail commercial régi par les dispositions du décret du 30 septembre 1953, mais d'un crédit-bail immobilier dont l'expiration, la résiliation ou la résolution, quelle que soit sa cause et l'époque à laquelle elle se produira, entraînera de plein droit la résiliation à la même date du contrat de sous-location, si bon semble au crédit-bailleur, les locaux donnés à crédit-bail formant, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles.

L'acte de sous-location prenant lui-même fin automatiquement et de plein droit par le seul fait de la résiliation du crédit-bail immobilier, le PRENEUR devra libérer les locaux occupés par lui sans délai.

Faute par lui de ce faire, il sera co-débiteur solidaire avec le BAILLEUR vis-à-vis de la Société CMCIC LEASE de toutes les sommes généralement quelconques qui seront dues à CMCIC LEASE du fait de la non-restitution de l'immeuble à bonne date, sans que cette co-solidarité soit limitée à la quote-part des sommes correspondant aux locaux sous-loués.

Dans l'hypothèse d'une défaillance du crédit-preneur, BAILLEUR aux présentes, dans l'exécution du contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur ne sera pas substitué dans ses obligations à l'encontre du PRENEUR, et ne pourra notamment être tenu du paiement d'une quelconque indemnité de résiliation de bail à l'égard du PRENEUR, motivée par la résiliation du présent bail.

Le PRENEUR déclare en outre avoir pris connaissance des termes du crédit-bail immobilier dont il s'engage à respecter l'ensemble des termes.

Toute violation par le PRENEUR des obligations souscrites par le BAILLEUR vis-à-vis de la Société CMCIC LEASE en vertu du crédit-bail immobilier sera susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire au profit de CMCIC LEASE.

CECI EXPOSE, il est passé à la sous-location, objet des présentes.

BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

L'immeuble non bâti situé à MERPINS (Charente) La Chaume , figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZE	331	La Chaume	TAB	1	10	57
ZE	332	La Chaume	TAB			34
Contenance totale				1	10	91

Et les CONSTRUCTIONS à édifier sur ce terrain consistant en une construction d'un bâtiment de 3.223m² comprenant un espace de stockage de 2.940m² et un espace de bureaux de 283 m², doté de 21 places de parking.

ETAT DES LIEUX

Compte tenu de la nature des locaux loués, il ne sera pas établi entre les parties d'état des lieux.

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES LIEES AU BAIL

Le BAILLEUR a fourni au notaire soussigné, pour demeurer ci-annexé, un inventaire, qu'il a établi sous sa responsabilité, des différentes charges liées au bail et comportant l'indication de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel que le BAILLEUR devra communiquer au PRENEUR dans le délai fixé par l'article R.145-36 du Code de commerce.

URBANISME

LE PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre LE BAILLEUR ou le notaire.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 31 août 2000, le ou les risques naturels pris en compte sont : Inondation.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 10 décembre 2012 et le 5 janvier 2012, le ou les risques technologiques pris en compte sont : Thermique et surpression.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 3 (modérée) en conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BAILLEUR devra faire établir ce diagnostic et le remettre au PRENEUR au plus tard à la réception de l'immeuble.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée 10 (DIX) années FERME commençant à courir à compter de la date de réception du bâtiment, date précisée ci-dessus.

Le PRENEUR renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

ETANT ICI PRECISE que la présente sous-location, étant l'accessoire d'un crédit-bail immobilier et qu'en conséquence, le droit au renouvellement n'est pas opposable au crédit bailleur pendant la durée du crédit-bail.

Congé par LE PRENEUR

Conformément à l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, LE PRENEUR n'aura pas la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

LE PRENEUR aura la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Renonciation à la faculté de résiliation triennale

LE PRENEUR déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale visée ci-dessus, tel que prévu par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, s'agissant d'un bail conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou d'un bail portant sur :

- des locaux construits en vue d'une seule utilisation ;
- des locaux à usage exclusif de bureaux ;
- des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'Art. 231 Ter du CGI .

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de vente de produits et services sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation ni remise en état ou adjonction d'équipements supplémentaires autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

ARTICLE 2 – ENTRETIEN – REPARATIONS

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

LE PRENEUR devra assurer l'entretien en excellent état de propreté et de présentation les portes ou ouvertures, bardages, boiseries. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites lorsque cela deviendra nécessaire. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les deux ans.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, ainsi que toute mise en conformité devenue nécessaire du fait de l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

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 personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

ARTICLE 3 – GARANTIE

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

ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR devra jouir paisiblement des lieux loués suivant leur destination.

TROUBLES

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins ; notamment , il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OUVERTURE – ACHALANDAGE

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTERIEURES

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

ENSEIGNE

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

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

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

ENTREPOSAGE ET DECHARGEMENT DES MARCHANDISES

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

ARTICLE 5 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de

distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

ARTICLE 6 – AMELIORATIONS

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

ARTICLE 7 – TRAVAUX

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de construction, réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET CHARGES

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour et qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte,
- les taxes foncières.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR d'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet

ARTICLE 9 – ASSURANCES – RENONCIATION A RECOURS

L'immeuble objet du présent contrat de sous-location est assuré dans le cadre d'une police d'assurances Dommages Immeuble et Responsabilité Civile Propriétaire d'immeuble dans les conditions prévues au contrat de Crédit-Immobilier visé en l'exposé qui précède

Le PRENEUR souscrira, auprès d'une Compagnies notoirement solvable, un contrat couvrant tous les risques propres à son exploitation, ses biens ou ceux dont il a la garde, ses pertes d'exploitation et les responsabilités découlant tant de la possession ou de la garde desdits biens que de sa qualité d'occupant ou d'exploitant.

Etant toutefois précisé que, concernant l'assurance des risques locatifs, il devra être tenu compte des dispositions figurant aux conditions générales et/ou particulières du Contrat de Crédit-Bail visé en l'exposé qui précède

A première demande du Locataire Principal, le Sous Locataire s'engage à lui remettre une copie certifiée conforme par la Compagnie desdits contrats.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la convention de sous location, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au locataire principal à première réquisition.

Le PRENEUR s'oblige à fournir au Bailleur tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité, le Bailleur ne pouvant être tenu pour aviser de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Si l'activité exercée par le sous locataire entraînait des risques particuliers, il devrait payer toute surprime qu'il y aurait lieu.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours contre LE CREDIT-BAILLEUR et ses assureurs.

En cas de sinistre, le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent

ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX**EN COURS DE BAIL**

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

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

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

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

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

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

ARTICLE 11 – DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendraient à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 12 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

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

ARTICLE 13 – CESSIONS – SOUS-LOCATIONS

Le PRENEUR ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer tout ou partie des locaux loués.

Le PRENEUR ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux loués.

Le PRENEUR s'interdit de faire apport de son droit au bail à une société de quelque forme que ce soit, et de donner son commerce en gérance même libre, sauf autorisation écrite expresse préalable du BAILLEUR. Dans le cas où le PRENEUR, après accord du BAILLEUR, viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

ARTICLE 14 – TOLERANCES

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

ARTICLE 15 – LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

ARTICLE 16 – LOYER ET FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les 2 mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

ARTICLE 17 – REMISE DES CLEFS

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

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

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR**ARTICLE 18 – TRAVAUX**

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux des locaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, LE BAILLEUR remettra au PRENEUR qui le reconnaît :

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

Il est ici rappelé au BAILLEUR que ces documents doivent être communiqués au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

Aucun document n'est remis ce jour, le BIEN constituant actuellement un terrain à bâtir sur lequel le BAILLEUR procédera à l'édification d'un bâtiment neuf.

ARTICLE 19 – NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

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

ARTICLE 20 - DEPENSES INCOMBANT IMPERATIVEMENT AU BAILLEUR

Le notaire précise que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

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

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

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

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

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

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

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

Ces dispositions résultent de la loi et sont d'ordre public.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT SIX MILLE EUROS (106.000,00 €) Hors Taxes que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, et pour la première fois le 1^{er} avril 2017.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

INDEXATION DU LOYER

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

L'indice de base étant celui des loyers commerciaux qui ressort à 108,41 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

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

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

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

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour les experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

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

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

par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

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

FISCALITE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

IMMATRICULATION-AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné a informé LE PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de copreneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE
CONCILIATION**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE PRENEUR, soit par LE BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur VINGT (20) pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, le jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.
Suivent les signatures.
