

> **Léonie VIALLETON**
Le Bancillon
69550 Cublize

> **SCI BNB LUNEL**
4 Avenue Victor Hugo
75116 PARIS

BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

> **23-29 Rue des Fournels**
LUNEL (34400)
Cellule 5



BAIL COMMERCIAL
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail commercial est conclu entre les soussignées :

SCI BNB LUNEL, SCI au capital de 100 euros, dont le siège social est à PARIS (75116), 4 Avenue Victor Hugo, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 818 269 946,

Représentée par **Monsieur Didier GRESPIER**,

Ci-après désigné le « Bailleur »,

ET

Madame Léonie VIALLETON, née le 19 octobre 1988 à VILLEFRANCHE SUR SAÔNE, 69 400, de nationalité française, demeurant à Le Bancillon à CUBLIZE (69550)

Ou toute Société qui se substituera dans les droits et obligations des présentes et dont le Preneur restera garant solidaire.

Ci-après désigné le « Preneur »,

Ci-après dénommées collectivement les « Parties » ou chacune d'elles « Partie ».

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Le Bailleur déclare et garantit être propriétaire du bien immobilier objet de ce contrat qu'il a décidé de donner à bail au Preneur, qui accepte.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux, aux dispositions supplétives du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL LOUE

Le local loué se situe à LUNEL (34400), 23-29 Rue des Fournels. Il s'agit d'un local à usage de commerce d'une surface de 173m² y compris coursive privative limitée à 50 cm portant sur la Cellule 5.

Ce local sera livré brut de béton dalle à -6 cm, fluides en attente, le tout faisant partie d'un ensemble immobilier comprenant plusieurs cellules.

Sous réserve de validation des devis fournis par le Bailleur au Preneur, une chappe à -1cm pourra être livrée.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Le local loué par le preneur est à usage de commerce.

Les locaux devant faire l'objet du bail devront être consacrés par le preneur bénéficiaire à l'exploitation de l'activité d'institut de beauté et activités connexes et complémentaires visant à faciliter le développement de cette même activité à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Aucune activité nouvelle sans relation avec les activités précitées ne peut être exercée sans l'autorisation expresse du Bailleur.

Le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

Toute infraction entraînera, non seulement la résiliation du bail, mais aussi le paiement de dommages et intérêts équivalents au préjudice subi par le Bailleur.

Le Preneur déclare que le local est adapté aux activités qu'il souhaite exercer.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail, soumis au statut des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de 9 ans (années entières et consécutives), qui commence à courir à compter de la prise de possession de la cellule qui sera signifiée à la remise des clés et délivrance de l'état des lieux.

ARTICLE 4 : RESILIATION

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur. Conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire six (6) mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours ou d'une demande de renouvellement.

Le Bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Conformément à l'article L145-9 du Code de commerce, le Bailleur qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par acte extrajudiciaire six (6) mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement de neuf années au-delà du terme fixé par le contrat.

ARTICLE 5 : LOYER

Le bail est consenti moyennant le paiement d'un loyer annuel hors charges de 29 410 € H.T (Vingt Neuf Mille Quatre cent dix Euros Hors Taxes) soit 35 292 € T.T.C. (Trente Cinq Mille Deux Cent Quatre Vingt Douze euros toutes taxes comprises).

Le montant du loyer annuel hors charges de la première année s'élèvera à 26 815 € H.T (Vingt Six Mille Huit Cent Quinze euros Hors Taxes) soit 32 178 € T.T.C (Trente Deux Mille Cent Soixante Dix Huit Euros Toutes Taxes Comprises).

Le montant du loyer annuel hors charges de la seconde année s'élèvera 27 680 € H.T (Vingt Sept Mille Six Cent Quatre Vingt Euros Hors Taxes) soit 33 216 € T.T.C (Trente Trois Mille Deux Cent Seize Euros Toutes Taxes Comprises) avant de reprendre son montant initial à partir de la troisième année et pour toutes celles qui suivront.

Le loyer sera payable, par virement par mois d'avance et sera dû au premier jour de chaque mois.

Une franchise de trois (3) mois de loyer est offerte à titre exceptionnelle à partir de la prise d'effet du Bail pour la réalisation des travaux du Preneur.

Le loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute autre taxe lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer

La taxe sera à la charge du PRENEUR qui s'engage également à prendre à sa charge toute taxe qui serait substituée à la T.V.A. par la réglementation.

En cas de non-paiement du loyer le 5 de chaque mois, une pénalité de retard de 4% supplémentaire du loyer mensuel hors taxes initial sera appliquée. Si la situation n'est pas régularisée au 10 du même mois, les frais de relance supplémentaires seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 6 : REVISION DU LOYER

Le loyer est fixé pour la première période triennale du présent bail. Au terme de chaque période triennale, le loyer sera révisé en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, tel qu'il a été défini par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. L'indice de base retenu afin d'opérer la révision du loyer est celui du troisième trimestre de l'année en cours : **3eme trimestre 2018 valeur : 113.45**

ARTICLE 7 : CHARGES ET PRESTATIONS – IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur prend à sa charge : l'eau, l'éclairage, le chauffage, l'abonnement au téléphone, la location et l'entretien des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et généralement toutes les charges d'entretien incombant ordinairement aux propriétaires, les grosses réparations (telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil) seules demeurant à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles de même que la taxe locative le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire pour le cas où le recouvrement en serait requis. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises, et avant tout déménagement.

Le Preneur supportera sa contribution économique territoriale et s'il y a lieu la taxe sur les surfaces commerciales.

Le Preneur supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le Preneur supportera la taxe foncière et le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS).

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La provision mensuelle aux charges est fixée à ce jour à 0.50€ HT/m²/mois.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent. Cet état récapitulatif sera adressé dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Figure en annexe de ce bail un document qui précise la répartition du coût des charges entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier dont fait partie le local loué. Cette répartition est fonction de la surface exploitée.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

ARTICLE 8 : INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, ce dernier est tenu de verser au Bailleur une somme de 4 901.67 € (Quatre Mille Neuf Cent et Un Euro et Soixante Sept Centimes) représentant deux mois de loyer hors taxes et hors charges. Cette somme constitue le dépôt de garantie et est nantie au profit du Bailleur. Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail.

Le dépôt de garantie pourra être utilisé afin de répondre à toute inexécution de ses obligations par le Preneur, ainsi que pour la remise en état des lieux à la fin du bail.

Le dépôt de garantie sera restitué, partiellement ou dans sa totalité au terme du bail, une fois l'état des lieux établi et les clés restituées au Bailleur. Toutes les sommes dues au Bailleur seront déduites dudit dépôt, étant précisé que le dernier terme de loyer ne pourra être imputé sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 10 : PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX ET ETAT DES LIEUX

La prise d'effet du Bail ainsi que la prise de possession des locaux auront lieu lors de la réalisation de l'unique condition suspensive présenté à l'article 27 de la présente.

Lors de la réception des locaux entre le Bailleur et le Preneur, un procès-verbal contradictoire de mise à disposition des lieux ainsi qu'un état des lieux sera établi entre les parties et ce, afin de constater la conformité des lieux.

ARTICLE 11 : ENTRETIEN ET REPARATIONS – TRANSFORMATION ET AMENAGEMENTS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

Travaux effectués par le Preneur :

Entretien – Réparations – Remplacements – Embellissements :

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le Bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, carrelages et autres.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement correspondants ou associés, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le Preneur devra déposer, à ses frais, et, sans délai : tout coffrage et décoration, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche, la réparation des fuites de toute nature, des fissures dans les conduits de climatisation ou de ventilation, et notamment après incendie ou infiltration, et, en général, pour l'exécution de tous travaux ; lors de l'exécution des travaux. Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Le Preneur veillera à ce que les parties extérieures soient toujours propres et bien entretenues, en procédant à la réfection régulière des peintures et au remplacement des éléments apparents détériorés par l'usure de telle manière que l'aspect général du bien loué n'en soit pas affecté.

Le matériel fera par ailleurs l'objet de visites techniques régulières, aux fins d'éviter toute anomalie de nature à mettre en péril la sécurité des usagers de l'immeuble. La maintenance et l'entretien de ces enseignes seront de la responsabilité exclusive du Preneur.

Si le Preneur s'équipe d'installations professionnelles ou spécifiques, tels que compresseurs de froid, appareil de ventilation ou groupe électrogène, et de manière générale, de toute

installation susceptible de générer du bruit, des vibrations, des odeurs ou d'émettre des rejets de quelque nature que ce soit, il devra impérativement respecter la norme résidentielle et la réglementation propre à l'utilisation de ce matériel, aux fins de ne causer aucun trouble de jouissance aux riverains, et de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Il fera entretenir régulièrement ce matériel par du personnel qualifié et compétent pour éviter toute dégradation des conditions de fonctionnement exigées au paragraphe précédent et prévenir tous risques d'accident, d'incendie ou de pollution.

Aucune installation de ce type ne pourra être effectuée à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux du Preneur, y compris sur une surface annexe, sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur, sous peine de résiliation du bail, s'agissant d'une clause essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à l'acte.

Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties du bien loué.

Il veillera enfin à ce que les parties situées à l'extérieur soient toujours maintenues en parfait état de propreté et de présentation pour ne pas affecter l'aspect général de l'immeuble.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant huit (8) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

Transformations – Améliorations – Constructions :

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il aura la charge de tous agencements intérieurs et extérieurs des lieux.

Le Preneur ne pourra opérer dans les locaux, sans le consentement exprès, préalable, et par écrit du Bailleur, aucune démolition, construction, changement de distribution, cloisonnement, percement de murs ou de cloisons.

En cas d'autorisation, ces travaux devront être exécutés :

- Sous le contrôle et la surveillance soit d'un bureau d'études, soit d'un architecte, désigné par le Bailleur aux frais du Preneur,
- Par des entreprises régulièrement déclarées, et
- Le cas échéant, en conformité avec la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP).

Tous travaux, embellissements ou améliorations quelconque qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnité de sa part.

Le Bailleur aura toujours la faculté, même s'il a autorisé les travaux effectués par ou pour le Preneur, d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

Les équipements, matériels et installations, mobiles ou simplement boulonnées ou vissées, installés par le Preneur, resteront sa propriété et devront être enlevés lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Les réparations, telles que plomberie, électricité, climatisation, portes et volets, sans que cette liste soit limitative, ne pourront être effectuées que par des professionnels agréés par le Bailleur.

Si le Preneur s'équipe d'installation de réfrigération, ou de groupes électrogènes, ou appareil de ventilation, et de manière générale, de toute installation susceptible de générer du bruit, des vibrations, des odeurs, ou émettre des rejets de quelque nature que ce soit, il devra impérativement respecter la norme « résidentielle », aux fins de ne causer aucun trouble de jouissance aux riverains.

Aucune installation de ce type ne pourra être effectuée à l'extérieur des locaux du Preneur, y compris sur une surface annexe, sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur sous peine de résiliation du bail, s'agissant d'une clause essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à l'acte.

Garnissement – Obligation d'exploiter :

Le Preneur devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels, en quantité et valeur suffisante, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sans possibilité de cesser de l'affecter à sa destination telle que prévu au présent acte.

Travaux effectués par le Bailleur :

Le Preneur devra souffrir et laisser les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, qu'elles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, la durée des entretiens,

remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toute mesure d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les locaux aux endroits susceptibles de troubles le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

Il est ici rappelé, que ne peuvent être imputés au Preneur article R 145-35 du Code de commerce :

« 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 foncières 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 bailleurs 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. »

ARTICLE 12 : ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- **Sur les travaux réalisés au cours des (3) années précédentes :**

Aucuns travaux n'ont été réalisé au cours des trois années précédentes.

- **Sur les travaux qui seront réalisés au cours des trois (3) prochaines années :**

Aucuns travaux ne sont prévus au cours des trois prochaines années.

Le Bailleur s'engage à transmettre au Locataire, tous les TROIS (3) ans, un état récapitulatif des travaux réalisés les trois années précédentes avec mention du coût et un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir avec mention du budget prévisionnel.

Figure en annexe de ce bail un état récapitulatif qui précise la répartition du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier dont fait partie le local loué. Cette répartition est fonction de la surface exploitée.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur est tenu de :

- Jouir des locaux de façon raisonnable en fonction de l'usage et de la destination précités ;
- Jouir des locaux sans provoquer de troubles de voisinage ;
- Maintenir des locaux et exercer ses activités en conformité avec les exigences légales et réglementaires ;
- Notifier et répondre de toute dégradation occasionnée lors de sa jouissance des locaux ;
- Ne pas transformer les locaux sans obtenir l'autorisation du Bailleur sauf de ceux concernant les aménagements intérieurs déjà autorisé par le Bailleur sur les plans annexés au présent acte.
- Ne pas installer d'enseigne visible à l'extérieur des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur, sauf sur la façade déjà autorisée par le Bailleur sur les plans annexés au présent acte.
- Garnir les locaux de meubles suffisants, et ne pas les retirer des lieux à la fin du bail jusqu'à avoir répondu de toutes les réparations nécessaires et après avoir acquitté la totalité des charges et loyers dus ;
- Ne pas déposer ou placer d'objet dont le poids serait supérieur à celui de la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs ;

- Déclarer au Bailleur tous les sinistres, même lorsque lesdits sinistres ne provoquent aucun dommage.

ARTICLE 14 : CESSION ET SOUS LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer les locaux, ni donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux ou domicilier une quelconque personne physique ou morale.

Il ne pourra céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible en restant garant et en répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, quand bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail. Cette garantie du ou des cessionnaires successifs prendra fin trois (3) ans après la date de cession du bail (article L145-16-2 du Code de commerce).

Le Bailleur devra être dûment appelé quinze (15) jours au moins à l'avance à la signature de l'acte de cession dont un exemplaire lui sera remis sans frais pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager envers lui et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur ne pourra procéder à aucune cession, sans être à jours de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'article 1690 du Code civil, sauf renonciation par le Bailleur.

ARTICLE 15 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Le défaut de paiement intégral du loyer à son échéance exacte, même dans le cas où il s'agirait d'un seul terme, ainsi que toute inexécution des obligations incombant au Preneur, pourront entraîner la résiliation de plein droit du bail si le Bailleur exprime sa volonté de procéder en ce sens.

La résiliation interviendra un mois après une mise en demeure restée infructueuse.

ARTICLE 16 : TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions et ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations lui incombant.

Le Bailleur aura toujours la faculté d'exiger la stricte application des stipulations contractuelles contenues dans le présent contrat.

ARTICLE 17 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un diagnostic de performance énergétique et, si nécessaire étant donné la situation du bien immobilier, l'Etat des servitudes Risques, Pollution et d'information sur les sols (ESRIS) ont été réalisés et sont annexés au présent bail.

Le Bailleur déclare que le bien immobilier n'a pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation.

ARTICLE 18 : DROIT DE PREFERENCE

Dans l'éventualité d'une vente du local visé par les présentes, au titre de l'article L145-46-1 du Code du commerce, le Preneur dispose d'un droit de préférence pour l'acquisition du local.

En matière de procédure, le Bailleur notifiera au Preneur son intention de vendre le local par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre récépissé.

Cette notification vaut offre de vente et le Preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, la vente devra se réaliser dans les deux mois suivant la notification par le Preneur de son intention d'acheter le local, si ce dernier n'a pas indiqué dans son acceptation son intention de recourir à un prêt.

Lorsque le Preneur indique son intention de souscrire un prêt en vue de l'acquisition, il dispose de quatre mois pour conclure la vente.

ARTICLE 19 : DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la déstructuration peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 20 : ASSURANCES

Le Preneur maintiendra constamment assurés pendant la durée du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ainsi que les travaux qu'il serait amené à effectuer au titre du présent bail, les constructions, aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers, et

ce contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, de vol, de foudre, de bris de glace, et éventuellement s'il le désire, de pertes d'exploitation.

Il devra, de même, contracter toute assurance contre les risques de responsabilité civile (notamment, en ce qui concerne les enseignes et climatiseurs), de telle manière que le Bailleur ne puisse, en aucune façon et pour quelque cause que ce soit, être inquiété ni recherché à ce sujet, que ce soit vis-à-vis des voisins ou des tiers.

Il devra justifier de la souscription de ces assurances et de l'acquiescement régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

ARTICLE 21 : VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Le Bailleur devra prévenir le Preneur au moins 48 (Quarante-huit) Heures avant la visite des lieux.

ARTICLE 22 : GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

ARTICLE 23 : RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale des déclarations voulues si nécessaire.

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur, par l'architecte de l'immeuble ou l'entreprise générale du Bailleur, qui reçoit à cette fin, mandat commun des Parties.

Au cas où le Preneur, dûment convoqué, ne serait pas présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et réparations pourra être effectué hors sa présence, à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 25 : RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUES

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

ARTICLE 26 : FRAIS DE REDACTION OU HONORAIRES DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le présent bail a été négocié par l'intermédiaire et avec le concours de la Société CHT.

Ces honoraires de négociation sont d'un montant forfaitaire égal à la somme de 9 350 € HT (Neuf Mille Trois Cent Cinquante Euros Hors Taxes) soit 11 220 € TTC (Onze Mille Deux Cent Vingt Euros Toutes Taxes Comprises).

ARTICLE 27 : CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 28 : CONDITION SUSPENSIVE AU PROFIT DU PRENEUR

- Obtention d'un prêt bancaire pour un montant de ¹⁵²146 000 euros (Cent ^{cinquante deux}~~Quarante Six~~ Mille Euros).

La demande d'un crédit bancaire devra être fournie sous huitaine, faute de quoi la dite condition sera réputée caduque.

La dite condition suspensive devra être levées au plus tard 60 (soixante) jours (hors congés) après la date de signature de la présente promesse de Bail.

Passé ce délai il ne pourra plus se prévaloir de la présente condition.

Toutefois, chacune des parties conserve la faculté de renoncer au bénéfice d'une condition suspensive stipulée dans son intérêt et demander à passer outre de sa non-réalisation.

Une fois que la condition suspensive mentionnée ci-dessus sera réalisée, le présent bail deviendra définitif.

Pièces jointes :

- ANNEXE I : Plan du local
- ANNEXE II : Annexe aux charges
- ANNEXE III : Etat des Risques et Pollutions (ERP)
- ANNEXE IV : Etat des lieux
- ANNEXE V : Etat des travaux

Fait à Lunel, le 15 mars 2019

En deux exemplaires

Le Bailleur

Le Preneur

Monsieur Didier GRESPIER

Madame Léonie VIALLETON

ANNEXE 2 : INVENTAIRE RELATIF AUX CHARGES / IMPOTS / TAXES ET REDEVANCES

Détail de la répartition BAILLEUR / PRENEUR

- A la charge du PRENEUR :

- Quote-part entretien des espaces verts, voirie et parkings
- Quote-part éclairage extérieure
- Quote-part travaux à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.
- Quote-part assurance du bâtiment
- Quote-part entretien des parties communes (chaudière, climatisation)
- Quote-part taxe foncière
- Quote-part taxes additionnelles à la taxe foncière
- Quote-part des impôts et taxes liés à un service dont bénéficie directement ou indirectement le PRENEUR
- Quote-part des taxes sur les ordures ménagères
- Quote-part des taxes sur la redevance de l'assainissement
- Quote-part : consommation d'eau, d'électricité et gaz
- Téléphone : abonnement et communication

- A la charge du BAILLEUR :

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le BAILLEUR conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

- les dépenses relatives aux travaux, réparations ou embellissements des lieux loués et/ou de l'immeuble relevant de l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires afférents aux travaux de l'article 606 du code civil ;
- les honoraires payés par le BAILLEUR au titre la gestion des loyers des lieux loués et/ou de l'immeuble ;
- les dépenses relatives aux travaux, réparations ou embellissements des lieux loués et/ou de l'immeuble relevant de l'article 606 du Code civil ;
- vétusté ;

M
W



PREFET DE L'HERAULT

*Direction Départementale
des Territoires et de la Mer*
SERVICE EAU, RISQUES ET NATURE
Unité Prévention des Risques
Naturels et Technologiques

Arrêté n°DDTM34-2015-12-06199 portant Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologique majeurs

**Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault,**

COMMUNE DE LUNEL

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu la modification de l'intensité des risques d'inondation par débordement du Vidourle auxquels sont susceptibles de se trouver exposées les parcelles cadastrées A168 et A169,

Considérant qu'il convient de modifier le dossier communal d'informations.

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (cartes des aléas et carte des plus hautes eaux (PHE))

Ce dossier est librement consultable en préfecture, en sous-préfectures et en mairie.

M W

Il est accessible sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault à l'adresse : <http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/L-information-des-Acquereurs-et-des-Locataires-I.A.L>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

ARTICLE 5:

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, le directeur départemental des territoires et de la mer et le maire de la commune de Lunel sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 23/12/2015
Le Directeur Départemental des Territoires et de la
Mer de l'Hérault et par délégation,
Le Chef du Service Eau, Risques et Nature


Guy LESSOILE





Préfet de l'Hérault

Commune de LUNEL

Informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral
n° 2006/01/217

du 01 février 2006

mis à jour le 23 décembre 2015 par AP
n° DDTM34-2015-12-06199

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRN]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n _____ oui non

PPR PRESENT	date	aléa
31 août 2006	Inondation fluviale et marine	

Les documents de référence sont :

Cartes des aléas - Carte des plus hautes eaux (PHE)

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet _____
Consultable sur Internet _____

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t _____ oui non

	date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet _____
Consultable sur Internet _____
Consultable sur Internet _____

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

	Fort	Moyenne	Moderée	Faible	Très faible
	zone 5	zone 4	zone 3	zone 2 X	zone 1
La commune est située dans une zone de sismicité				<input checked="" type="checkbox"/>	

pièces jointes

Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Cartes des aléas - Carte des plus hautes eaux (PHE)

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, surveillances et prescriptions dérivées vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2005/01/227 du 01/02/2006 mis à jour le 23/02/2005

Informations relatives au bien immobilier (vendeur ou bailleur)

2. Adresse

23 rue des Fourneaux

code postal ou code Insee 34400

commune LUNEL

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
 - 1 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
 - 2 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels

projet appliqué par anticipation approuvé

1	oui	X	non
1	oui		non
1	oui		non

si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

- inondation
- avalanches
- sécheresse
- cyclone
- séisme
- volcan
- mouvements de terrain
- remontées de nappes
- autres
- avalanches
- foix de forêt

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels
 - 1 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

1	oui		non
1	oui		non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m) en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
 - 1 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
 - 2 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers

projet appliqué par anticipation approuvé

1	oui		non	X
1	oui		non	X
1	oui		non	X

si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

- mouvements de terrain
- autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers
 - 1 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

1	oui		non
1	oui		non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques projeté et non encore approuvé
 - 1 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

- effet toxique
- effet thermique
- effet de surpression

1	oui		non	X
---	-----	--	-----	---

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé
 - 1 extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

1	oui		non
---	-----	--	-----

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques
 - 1 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés

1	oui		non
1	oui		non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	zone 1
	forte	moyenne	modérée	faible
			X	très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui	non
-----	-----

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur
 s'ayer le mention inutile
 9. Acquéreur - Locataire
 SCI SNG LUNEL

GRESPIER Didier
 Prénom

10. Lieu / Date à la

Attention S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Handwritten signature

Etat des lieux

Adresse du local :	
Nom du locataire :	
Locataire Entrant :	Locataire Sortant :
Date :	Date :

DRESSE ENTRE :

SCI 4 Rue Victor Hugo-75016 PARIS

Représentée par Monsieur Didier GRESPIER son Gérant.

Le Bailleur, d'une part,

Et

Société —

Représenté par Sa/ son Présidente.

Le Locataire, d'autre part.

A) NATURE ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Cellule commerciale d'environ ... m²

Parking commun à l'ensemble commercial

	SOLS, PARQUET, MOQUETTE, CARRELAGE	ELECTRICITE, FERMETURES, STORES, TRINGLES	PEINTURES, PAPIERS PEINT, REVETEMENT MURAUX
SURFACE COMMERCIA LE			
RESERVE			
SANITAIRES			

WC

Cuvette :

Abattant :

Robinetterie :

PARKING/GARAGE :

SONNERIE :

BOITE AUX LETTRES :

RELEVÉ DES COMPTEURS A CE JOUR

EDF	GAZ	EAU FROIDE	EAU CHAUDE

OBSERVATIONS

REMISE DES CLES

Le présent état des lieux est établi et accepté contradictoirement entre les parties, et fait partie du contrat dont il ne saurait être dissocié.

Fait à

Le

En deux exemplaires remis à chaque partie qui le reconnaît.

Le Bailleur

Le Preneur

SCI BNB LUNEL
4 avenue Victor Hugo – 75 116 PARIS

Léonie VIALLETON

Le Bancillon

69550 Cublize

Limoges, le 18 mars 2019

Objet : Remboursement des honoraires en cas de non réalisation de la condition suspensive sans faute du Preneur.

Madame,

Dans le cas où la condition suspensive de la promesse de bail, que vous avez signé aujourd'hui, ne seraient pas réalisées, le Groupe CHT s'engage à rembourser au Preneur les honoraires qu'il aura versé lors de la signature de la promesse dudit bail.

Ceci sous réserve d'absence de faute du Preneur empêchant la levée de la condition suspensive.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Madame, en l'expression de nos salutations respectueuses.

Emmanuel Miglierina

Asset & Property Manager

