

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci- après dénommé « le bailleur ».

D'UNE PART ,

Ci-après dénommé « le preneur » ; « le locataire » .

D'AUTRE PART ,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes le bailleur donne bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce, au preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

I - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Sur la commune de QUIMPER (29000), 2 rue du Calvaire,

Un bâtiment figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance		
BX	334	2 rue du Calvaire	ha	a	ca
			00	03	16

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques

III. - AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le bien loué devra être affecté, à usage commercial, et plus précisément à usage de : Restauration (siège social)

Le locataire ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire, aucune autre activité commerciale que celle déterminée ci-dessus.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activités.

IV. - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières consécutives à compter du 1^{er} Avril 2023 pour se terminer le 31 Mars 2032.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code du commerce, le locataire aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale.

Il devra donner congé soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixé par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code du commerce.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code du commerce la faculté de donné congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code du commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

V. - CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

1° Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE Euros (6 960 €), y compris charges.

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, par MOIS CIVILS et d'avance et pour la première fois le PREMIER AVRIL DEUX MILLE VINGT TROIS (01/04/2023) pour la période du MOIS D'AVRIL.

Puis le règlement interviendra le PREMIER MAI DEUX MILLE VINGT TROIS (01/05/2023), le PREMIER JUIN DEUX MILLE VINGT TROIS (01/06/2023), et ainsi de suite.

Ce loyer n'est pas soumis à la TVA

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

2° Modalité de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance

Ce loyer sera payable au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

3° Révision du loyer

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera chaque année le jour de l'anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant l'indice du 4° trimestre 2017 à savoir 111.33, l'indice de comparaison servant au calcul de chaque variation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du 4° trimestre de chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut, un nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L. 145-9 du Code du commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code du commerce la faculté de donné congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code du commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A. – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci versera au bailleur, le jour de la signature du bail, la somme de MILLE CINQ CENT EUROS (1500 €). La somme ayant déjà été perçue par le précédent locataire qui cède le fonds de commerce. La somme n'ayant pas été rendue elle fera office de dépôt de garantie au nouveau locataire.

Lors de chaque révision du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au niveau du prix du loyer, et dans les mêmes conditions.

La somme totale de 1500 euros sera remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivant Code Civil. Elle restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions du bail imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

B. – Abonnements

Le preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, d'électricité, de téléphone, gaz etc. qui seront à sa charge exclusive.

Les locaux loués possèdent un sous-compteur pour l'eau.

En conséquence, les frais de consommations d'eau seront facturés au locataire par le preneur selon la consommation indiquée sur le sous compteur par semestre.

A la date d'entrée le sous compteur affiche 0200 373 M3 (compteur n°01CA051664).

La responsabilité du bailleur ne pourra, en aucun cas être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondants.

C. – Charges

Le preneur supportera et réglera au bailleur, en sus du loyer ci-dessus prévu, les charges afférentes aux locaux loués, notamment des charges d'entretien et de consommation des lieux communs (Eclairage parking, Portails) pour 100 euros annuels et l'impôt foncier pour 740 euros annuel, le loyer étant stipulé « net de charges ».

Ces charges seront réglées de la manière suivante : le preneur réglera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une somme de SOIXANTE DIX Euros (70 euros) à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et devances lui incombant.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux locaux et constatés au cours des trois dernières années.

Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent. Cet état, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au Locataire au plus tard le 1^{er} Janvier de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

D. – Impôts et taxes

Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Conformément à l'article R145-35 du Code du commerce, le bailleur conserve à sa charge et sans pouvoir les imputer au Locataire, les impôts, taxes et redevances dont il est le redevable légal en sa qualité de bailleur ou de propriétaires du local ou de l'immeuble.

Le locataire supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services attachés.

Au surplus, le Preneur supportera l'impôt foncier au prorata de la surface louée, comme indiqué ci-dessus.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Tous les trois ans, le Bailleur communiquera au Preneur :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

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

VI. – ETAT DES LIEUX LOUES

A. Répartition

Le Preneur prendra les locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, et fera son affaire personnelle des travaux qui seront nécessaires à la mise en conformité des locaux avec son activité.

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être réalisé dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, ainsi qu'en cas de restitution des locaux au bailleur, un état des lieux sera de nouveau établi selon les modalités mentionnées ci-dessus.

VII. – ENTRETIEN – REPARATION - TRAVAUX

A. Répartition

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des locaux et de leurs éléments d'équipements et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Cette charge incombant au Preneur existera qu'elle qu'en soit la cause, y compris en cas de vice de construction, d'usure, de vétusté, de dégradations qu'elle qu'en soit l'origine, ou de force majeure mais à la condition que cette cause ne soit pas la conséquence d'un manquement du Bailleur à l'une de ses obligations de réparations de travaux.

Le Preneur supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des locaux, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception de ceux concernant le gros-œuvre, conformément à la limitation des ses obligations en matière d'entretien et de réparation telles que définies ci-dessus.

Le Preneur supportera également la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative concernant son activité, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

En résumé, le Preneur supportera notamment la charge financière des dépenses suivantes auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement directe auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au bailleur pour celles que celui-ci aura engagées :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visite techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de

réparations et travaux (préventifs, curatifs, de ravalement, d'éradication) des éléments constituant les locaux loués, tant sur l'immeuble que sur les équipements tels que :

- o Les planchers, plafonds, cloisons, éléments de séparation,
- o Les menuiseries intérieures et extérieures,
- o Les systèmes de fermeture, serrures,
- o Les canalisations, conduites, égouts, systèmes d'épuration et de filtration,
- o Les gouttières, chenaux, conduits, dispositif de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux
- o Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, électricité), systèmes de filtrations des fluides,
- o Les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité
- o Les équipements tel que les équipements électriques,
- o Les équipements de type Gaz
- o Les équipements de ventilation des odeurs (hotte)
- o Les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou de réserve,
- o Les revêtements des murs, plafonds et sols,
- o Les espaces verts,
- o Les ravalements (les rénovations plus importantes qui touchent à la structure du bâtiment seront à la charge du bailleur).

Le Preneur tiendra les locaux de façon constante en parfait d'état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux nécessaires et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

B. Travaux effectués par le bailleur

Le preneur devra souffrir et laisser faire 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 la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait quarante 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 toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux et décorations ainsi que tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

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

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

C. Information du bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours du bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, 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 sa déclaration aux assureurs.

D. Information du bailleur

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront fait par le Preneur avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucune élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

E. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit au Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnités.

VIII. – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. Modalités de jouissance des locaux par le Preneur

Le Locataire devra prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et les odeurs vis-à-vis des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Il devra réaliser tout travaux réglementaires afin d'éviter tous troubles de nuisance sonores et d'odeurs vis-à-vis des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Le locataire devra faire une demande auprès des services d'environnement afin d'obtenir un conteneur à ordures propre à son utilisation et à sa profession.

Il devra également déposer le conteneur à ordures à l'emplacement prévues par la société de ramassage des ordures.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêté de de police, règlements sanitaires, et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

Le preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel.

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 quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, De toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne que sur la façade extérieure des locaux loués et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée au frais et aux risques et périls du Preneur ; Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

B. Visite des lieux

1° En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et 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 vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant effectué les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Si les locaux loués sont mis en vente, le Preneur devra apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

IX. – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. Vices cachés

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

B. Responsabilités et recours

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

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de toute acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des éléments d'équipement propres aux locaux loués.
- c) En cas de Dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites d'infiltrations, d'humidités ou autres circonstances. Le Locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- d) En cas d'agissement générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.
- e) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- Que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

X. – ASSURANCES

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, etc ; pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous les dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fond de commerce, le recours des voisins ainsi que la responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenu dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurances et justifier de tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci. La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble, ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsable à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant des surprimes payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres Locataires ou des voisins.

XI. – DESTRUCTIONS DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objets du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation de bail.

XII. – DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code du commerce ci-après littéralement reproduites, le Locataire bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente des Locaux :

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint »

XIII. – TRANSMISSION DU CONTRAT

A – Cessions. Apport en société

Le Preneur pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fond de commerce.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur 15 Jours avant régularisation de la cession de son fond de commerce, afin de permettre la réalisation d'un état des lieux contradictoire.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, pendant un délai de TROIS ans à compter de la cession du bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans toutes actes de cession.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

B – Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L

236-6-1, L. 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

C – Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sauf les cas de location-gérance, sont interdites, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

XIV. – RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le Bailleur, ou d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou son mandataire.

Enfin l'expulsion du Locataire, ainsi que celle des tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendu par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et charges, et communiquer au Bailleur sa futur adresse. Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propretés et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence ou non d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdits réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

XV. – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de

poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux Locataires par la loi ou les règlements, et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Enfin, l'expulsion du Locataire, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction et expressément attribuée.

Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après commandement d'exécuter ou une injonction de faire, rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XVI. – FRAIS

Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

XVII. – DOCUMENTS RESTANT A FOURNIR PAR LE LOCATAIRE

Le locataire doit fournir dans un délai de quinze jours les ci-dessous restant à fournir :

- Assurance du local

Fait à QUIMPER
Le 31/03/2023
En 2 exemplaires

Le Bailleur
(Lu et accepté)

Le Preneur
(Lu et accepté)