

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) La Communauté de Communes des Deux Rives,

Personne morale de droit public

Ayant pour adresse 2 rue du Général Vidalot 82400 VALENCE D'AGEN

Identifiée au SIREN sous le numéro 248200016

Prise en la personne de son Président en exercice Monsieur Jean-Michel BAYLET

Ci-après - dénommée « Le Bailleur »

2) La société LE TEE GOURMET

Société à responsabilité limitée (Société à associé unique) au capital social de 5 000 euros

Ayant son siège social à L'îlot 82400 ESPALAIS

RCS Montauban 985 243 567

Prise en la personne de son représentant légal en exercice Monsieur Rémi, Pierre VELAY

Ci-après - dénommée « le Preneur »

APRES QU'IL AIT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un bâtiment situé au sein du complexe de Golf de la commune d'ESPALAIS (82), et a procédé à des travaux de rénovation de ce bâtiment à usage de restaurant.

Dans le cadre desdits travaux de réhabilitation, à hauteur d'environ 500 000 € HT, il a été prévu notamment de fournir une chambre froide équipée du groupe froid, ainsi qu'une PAC AIR/AIR pour le chauffage et le rafraîchissement, afin de réhabiliter le restaurant du Golf.

Le Preneur s'est montré intéressé par ce projet, et donc pour prendre à bail les locaux en question, afin de tenir le bar et le restaurant du Golf, en en assurant en particulier l'ouverture dans des conditions compatibles avec les horaires d'ouverture du Golf, et lors des manifestations et événementiels organisés par le club de Golf.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. REGIME JURIDIQUE : BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées.

2. DESIGNATION

Les biens donnés à bail sont situés sur la commune de Espalais (82400), et sur une parcelle relevant du domaine privé de la Communauté de Communes des Deux Rives, cadastrée section A n° 372

La surface totale des parties loués sera de 491.12m² (425.78m² pour le RdC, 65.34 m² pour l'étage). A cela, s'ajoutera une terrasse non couverte d'environ 278.00 m².

La décomposition des surfaces est établie comme suit :

RDC :

zone cuisine : 127.42 m²

zone bar : 102.75 m²

Salle de restaurant n°1 : 108.86 m²

Salle de restaurant n°2 : 53.07 m²

zone vestiaires : 23.48 m²

sanitaires : 6.36 m²

Chaufferie : 3.84 m²

425.78 m²

ETAGE :

Bureau n°1 : 13.68 m²

Bureau n°2 : 18.06 m²

Dégagement : 33.60 m²

65.34 m²

S'agissant de la description des lieux, il est renvoyé aux plans annexés au présent Bail (Plan de masse ; Plan RDC ; Plan 1^{er} étage).

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

3. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le *****, pour se terminer le *****.

4. FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur disposera de la même faculté en délivrant congé par acte extrajudiciaire s'il entend se prévaloir, selon le cas, de l'un des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce.

5. DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie de Commissaire de Justice, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie de Commissaire de Justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

6. RAPPORTS TECHNIQUES

Environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels - factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport - déclaration de cessation d'activité - arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux. Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Saturnisme

Chacune des parties reconnaît avoir été pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Le Bailleur déclare que le permis de construire a été délivré postérieurement au 1^{er} janvier 1949.

Amiante

Chacune des parties reconnaît avoir été pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

7. URBANISME

Les parties déchargent le rédacteur d'acte de la demande de certificat d'urbanisme et le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété éventuelle.

8. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du ***** fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Les risques pris en compte sont : risque inondation - risque mouvement de terrain - risque sécheresse

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Les risques pris en compte sont : *****

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone ***.

Aléa - Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le bien est actuellement concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

9. REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

Bailleur et Preneur s'engagent à coopérer activement en vue d'améliorer progressivement, dans leur intérêt commun, la qualité environnementale et la performance énergétique de l'immeuble et des locaux, et le bien-être de leurs occupants et visiteurs.

Ils s'obligent à respecter les prescriptions édictées par les lois et règlements et notamment par les articles R. 174-22 à R. 174-32 et R. 185-2 (anciens art. R. 131-38 à R. 131-45) du code de la

construction et de l'habitation (CCH) et les arrêtés pris en application et à entreprendre les actions nécessaires et utiles pour réaliser les objectifs de réduction de la consommation énergétique finale mentionnés au I de l'article L. 174-1 du CCH.

Ces actions porteront notamment sur :

- la performance énergétique de l'immeuble et des locaux ;
- l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- les modalités d'exploitation des équipements ;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

A cet effet, chacune des parties s'engage à mettre en oeuvre, dans les parties de l'immeuble et dans les équipements dont elle a l'exploitation ou la responsabilité, des mesures et actions concrètes destinées, notamment, à réduire constamment les consommations et les coûts d'énergie et d'eau, à privilégier l'utilisation de matériaux et produits propres, à réaliser les travaux de maintenance des équipements nécessaires pour éviter les déperditions d'énergie, à effectuer tous travaux utiles pour réduire l'usage des énergies fossiles et promouvoir les énergies renouvelables, à contribuer à la réduction, au tri sélectif, à la valorisation et au recyclage des déchets, à favoriser l'usage des moyens de transport alternatifs respectueux de l'environnement, et d'une façon générale à tendre en permanence vers la diminution radicale de toutes sources de pollution et d'émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'à l'économie croissante en ressources naturelles dans l'objectif d'un développement durable.

A ce titre, il est précisé que la toiture est équipée d'une installation photovoltaïque, de nature à avoir des impacts positifs en termes de consommation.

Les Parties se portent fort du respect de ces engagements par leurs personnels, et feront leurs meilleurs efforts pour en obtenir le respect de la part de leurs prestataires, mandataires et visiteurs et de tous professionnels qu'elles feront intervenir dans les parties de l'immeuble dont elles ont l'exploitation ou la responsabilité.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, au plus tard le 31 août de chaque année, les données de ses consommations d'énergie afin de permettre au Bailleur de déclarer annuellement, au plus tard le 30 septembre, sur la plateforme de l'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (OPERAT), les données ci-après relatives à l'année précédente :

- la ou les activités tertiaires exercées dans l'immeuble et les locaux ;
- la surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ;
- les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments ;
- le cas échéant, l'année de référence mentionnée au 1° de l'article R. 174-23 du code de la construction et de l'habitation et

les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants ;

- le cas échéant, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale en application du 2° de l'article R. 174-23 du code de la construction et de l'habitation et, éventuellement, de le moduler en application du II de l'article R. 174-26 du même code ;

- le cas échéant, les modulations prévues à l'article R. 174-26 du code de la construction et de l'habitation. La modulation qui porte sur le volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme OPERAT sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées ;

- le cas échéant, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

10. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son activité de « Bar et Restauration traditionnelle » à l'exclusion de toute autre même temporairement.

A ce titre, il est indiqué que le Bailleur met à la disposition du Preneur une licence IV lui permettant d'exercer son activité.

Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

11. CHARGES ET CONDITIONS

CONDITIONS D'OUVERTURE : Eu égard au caractère particulier de la configuration du commerce géré par le Preneur, à savoir le fait que ce-dernier est destiné à apporter un service aux usagers et clients du Golf au sein duquel se situent les locaux pris à bail, Il est expressément stipulé que les horaires d'ouverture de l'établissement devront être définis de manière compatible avec les horaires d'ouverture du club de Golf, et avec les activités et manifestations organisées par le Golf.

Le Preneur s'engage en ce sens par la signature du présent contrat, et s'engage à discuter de bonne foi avec les représentants du club de Golf, et/ou avec le Bailleur, pour fixer, adapter et faire évoluer le cas échéant ses horaires, dans ces conditions.

ETAT DES LIEUX : Un état des lieux d'entrée a été dressé en date du ***** et est annexé au présent bail.

ENTRETIEN - REPARATIONS : Le “Bailleur” aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du “Preneur”, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le “Preneur” devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le “Preneur” devra assumer notamment dans ce cadre l’entretien du bac à graisse : il devra faire assurer par toute entreprise spécialisée de son choix son entretien (vidage, nettoyage, etc.) autant de fois que de besoin au regard de son utilisation et de la fréquentation du restaurant et a minima deux fois par an.

De même, s’agissant du nettoyage de la tourelle d’extraction, du réseau et des hottes, il devra faire assurer cet entretien par toute entreprise spécialisée de son choix autant de fois que de besoin au regard de son utilisation et de la fréquentation du restaurant et a minima deux fois par an.

Le “Preneur” devra également faire procéder régulièrement et à ses frais aux vérifications légales et réglementaires des installations techniques telles que armoires électriques et installations gaz, par tout organisme agréé.

Enfin, s’agissant de la maintenance des équipements ayant été installés par le Bailleur avant la prise d’effet du bail (groupe frigo de la chambre froide, PAC, CTA...) le Bailleur assurera la maintenance de ces équipements durant la période de garantie de parfait achèvement, mais par suite le Preneur devra souscrire tous les contrats d’entretien nécessaires et en assumer toutes les charges.

Le “Preneur” devra aviser sans délai et par écrit le “Bailleur” de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

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

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l’article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l’immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu’ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d’embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l’identique.

GARNISSEMENT : Les locaux sont loués vides, et le “Preneur” garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d’objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l’exécution des conditions du bail.

TRANSFORMATIONS : Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

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

Le bailleur déclare qu'à ce jour aucun travaux ne sont prévus.

MISES AUX NORMES : Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

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

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

Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

AMELIORATIONS : Tous travaux, embellissements, et améliorations faites par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

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

TRAVAUX : Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" subira l'exécution de toutes les réparations,

reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le "Bailleur" estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

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

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

JOUISSANCE DES LIEUX : Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

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

EXPLOITATION : Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le Bailleur déclare et garantit que le bien est classé en établissement recevant du public, 5^{ème} catégorie.

Le bailleur déclare avoir été informé des obligations en la matière et les différentes sanctions applicables en cas de non-respect de ces obligations. Il décharge à ce titre le rédacteur d'acte. Il déclare avoir réalisé les démarches nécessaires auprès des autorités administratives.

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

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

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

L’installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du “Preneur”. Celui-ci devra veiller à ce que 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, le “Preneur” devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

IMPOTS - CHARGES

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

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

- les impôts et taxes afférents à l’immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l’usage du local ou de l’immeuble ou à un service dont le “Preneur” bénéficie directement ou indirectement ;

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

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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

A cet égard, il est notamment précisé que seront supportées directement par le Preneur les consommations de gaz, eau et électricité, celui-ci s’engageant à effectuer avant son entrée dans les lieux toutes les démarches nécessaires auprès des organismes concernés pour que les contrats et compteurs soient mis à son nom. Un indice des relevés sera effectué à l’occasion des états des lieux d’entrée et de sortie.

4°) - Le “Preneur” remboursera au “Bailleur” l’intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du “Bailleur”, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L’état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l’article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l’année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la

reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables Cette liste est annexée.

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

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

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

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

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

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

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

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

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

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

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par un acte auquel le "Bailleur" sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

DESTRUCTION : Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

VISITE DES LIEUX :

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

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

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

RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS : Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le "Bailleur", ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au

“Bailleur” par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l’année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au “Bailleur” le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du “Preneur” dûment convoqué ou de son représentant, à l’état des lieux au plus tard un mois avant l’expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au “Preneur”, et prévoira un état des lieux “complémentaire” dès après le déménagement du “Preneur” à l’effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le “Preneur” devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d’études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S’il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le “Bailleur” pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au “Preneur”.

Si le “Preneur” manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s’engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l’architecte DPLG dont les honoraires seront supportés par le “Preneur” en consultation et l’accord du syndic.

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

Si le “Preneur” se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 200 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d’une indemnité d’occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d’une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

12. NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- En cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

13.TOLERANCES

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

14.LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

15.LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ONZE MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS HORS TAXE (11 640 euros H.T.) que le Preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de NEUF CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXE (970 euros H.T.) chacun. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à ** euros hors taxe et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois.

16.RÉVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

17.INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la

Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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.

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du ***** trimestre de l'année 2023 (****). Ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

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

18.DEPOT DE GARANTIE

Les parties déclarent convenir d'un dépôt de garantie de 2 mois d'un montant de 1 940 euros HT.

19.CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le "Preneur" de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", des travaux lui incombant, des conditions d'ouverture ci-avant mentionnées, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au "Preneur" pour régulariser la situation.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de 200 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

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

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

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

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

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

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

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

20.SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

21. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le « Bailleur » déclare que le présent bail sera assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

22.DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le « Preneur » bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

23.DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le « Bailleur » bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le "Preneur" veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

24.DECLARATIONS

Le « Bailleur » déclare ce qui suit :

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

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

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

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

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

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

25.IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le "Preneur" est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation à savoir absence du bénéfice du statut des

baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du "Preneur", ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

26. ENREGISTREMENT

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

27. FRAIS

Chacune des parties gardera à sa charge les frais et honoraires de son conseil.

28. USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

29. 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 connues de l'une 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.

ANNEXES

1. Plans des locaux
2. Etat des lieux d'entrée

3. Etat des risques et pollutions
4. ****
5. ****

Fait à ESPALAIS, en trois exemplaires originaux, le *****

PROJET