

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

- **La commune de DIGNE LES BAINS**

Représentée par son maire en exercice Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

CI-APRES DENOMMEE " LE BAILLEUR "

D'UNE PART

ET :

-

CI-APRES DENOMMEE " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL COMMERCIAL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

1. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « L'immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2. Le Bailleur est propriétaire de biens immobiliers commerciaux, sis à DIGNE LES BAINS (04000), 34 boulevard Gassendi, ci-après plus amplement désignés, libre de tout occupant, que le Preneur souhaite prendre à bail commercial.

3. En conséquence, après discussion les parties se sont rapprochées à l'effet de ratifier un bail commercial au bénéfice du Preneur, selon les charges et conditions figurant au présent acte.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1^{er} - BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, la commune de DIGNE LES BAINS représentée par son maire en exercice soussignée de première part, donnent à bail commercial conformément aux dispositions des

articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce à _____, soussigné(e) de deuxième part, qui accepte, les Locaux désignés ci-dessous.

Article 2 - DESIGNATION

Sur la Commune de DIGNE LES BAINS (04000), dans un immeuble sis au 34 Boulevard Gassendi, figurant au cadastre de ladite commune section AK, n°1004, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division – bail à construction reçu le 6 septembre 2001, par Me Jean Yves MAZAN, alors notaire à DIGNE LES BAINS (04000), les locaux suivants :

Le lot numéro un (1) consistant en une surface commerciale de 76,60m², situé en rez-de-chaussée de l'immeuble et ouvrant sur le n)34 du boulevard Gassendi.

Tels que lesdits locaux existent, le preneur déclarant les bien connaître et n'en pas vouloir plus ample désignation, les ayants vus et visités en vue du présent acte, et les agréer en l'état comme correspondants parfaitement aux activités qu'il envisage d'y effectuer.

Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le _____ pour se terminer le _____. Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet à la date de signature du contrat par les deux Parties.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, et L.145-24 du même code 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.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce, soit au moins SIX (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux objets du présent bail devront servir à une activité

A exclure les activités de service.

En application des dispositions de l'article L145-47 du Code de Commerce, le preneur aura la possibilité d'adjoindre des activités complémentaires ou connexes à celles prévues au présent bail. Auquel cas le preneur fera connaître au bailleur par acte extra judiciaire ses activités connexes ou complémentaires envisagées. Le bailleur devra faire savoir dans un délai de deux mois, s'il conteste la complémentarité ou la connexité de ces nouvelles activités.

En revanche, tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives ou autres (copropriété...) nécessaires à l'exercice de son activité et des travaux qui pourront être alors nécessaires dans les lieux ou aux abords des lieux loués. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur.

Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé.

5.1 ETAT DES LIEUX

5.1.1/ Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de l'entrée en jouissance et a été conservé par chacune des parties.

5.1.2/ De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

5.1.3/ A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

5.2 ENTRETIEN - REPARATIONS

5.2.1 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'équipement et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations, limitativement visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur, à l'exception du cas où ils seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, étant précisé que dans la commune intention des Parties, les grosses réparations s'entendent de celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux

Le Preneur supportera également la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative. De même, le Preneur supportera la charge de tous 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 celles qui pourraient être spécifiques à ses activités.

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

En résumé, le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux suivantes, soit par paiement direct 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:

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur

a) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et équipements,
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,

- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries, sprinklers, RIA,
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers,

b) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil. Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, les Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.
- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires de l'Immeuble.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers.

5.2.2 Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait 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 réparation et de travaux nécessaires 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, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

5.2.3 - 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 trois années précédentes :

Il est prévu de réaliser les travaux suivants au cours des 3 prochaines années:

5.3 - TRAVAUX EFFECTUES 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, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges. Le Bailleur sauf urgence s'oblige à faire réaliser lesdits travaux dans les périodes présentant le moins de gêne pour l'activité du Preneur.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de 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.

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.

5.4 - AMELIORATIONS - TRAVAUX

5.4.1/ Le preneur supportera la charge et à ses seuls frais de toutes les transformations, améliorations, aménagements, agencements, embellissements ou autres nécessités par l'exercice de son activité, ainsi que ceux qui seraient prescrits par les autorités administratives, en quelque matière et à quelque moment que ce soit.

Le preneur s'engage notamment à faire vérifier selon les périodicités d'usage, par les services ou organismes compétents et agréés en pareille matière, toutes les installations, notamment électriques, et à réaliser sans délai, à ses seuls frais, tous les travaux qui seraient rendus nécessaires par les procès-verbaux ou préconisations desdits organismes.

Il ne pourra faire dans les lieux loués sans l'autorisation écrite préalable du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs, de poutres, ou de cloisons, ni aucun changement de distribution ; ces travaux s'ils sont autorisés auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

5.4.2/ Les travaux de transformations, améliorations, aménagements, agencements, embellissements ou autres qui seront faits par le preneur ne donneront lieu, de la part du bailleur, à aucune indemnité en fin de jouissance au profit du preneur.

5.4.3/ En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

5.5 - CONSTRUCTIONS

5.5.1/ Le preneur ne pourra édifier, sur les lieux loués, aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

5.5.2/ Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, ne deviendra la propriété du bailleur qu'en fin de jouissance du preneur.

L'accession du bailleur, quand elle se réalisera, ne donnera lieu, de la part du bailleur, à aucune indemnité au profit du preneur.

5.6 - OCCUPATION - JOUISSANCE

5.6.1/ Le preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlement sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

5.6.2/ Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur, sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

5.6.3/ Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel et marchandises en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

5.6.4/ Il se conformera, aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

5.6.5/ Il pourra placer sur l'immeuble ou au-devant de celui-ci les enseignes nécessaires à son commerce, sous sa propre responsabilité, en respectant s'il en existe un, le règlement de copropriété, et en faisant son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires, et du recours éventuel de tout tiers quelconque.

5.7 - RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, ou son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
 - en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement, toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
 - en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
 - en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire
 - au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.
- Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, ou son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

5.8 - CESSION - SOUS-LOCATION - APPORT - PRET - GERANCE

Il est expressément stipulé que les Locaux et le bail forment un tout indivisible. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

5.8.1/ Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins quinze (15) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession, et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans le mois de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions. Le Preneur ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au bailleur.

Toutefois en cas de cession du fonds de commerce du Preneur, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption. A cet effet, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée en lui transmettant l'avant contrat ou le projet d'acte de cession Soixante (60) jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de Trente (30) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte extrajudiciaire.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins quinze (15) jours à l'avance, indiquant les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions

Ces stipulations s'appliquent en cas d'apport en société.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession. 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 tout acte de cession

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 seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail

5.8.2/ Sous Location

La sous-location partielle ou totale des Locaux, est strictement interdite. En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux

En outre, il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail conventionnellement stipulée.

5.8.3/ Exploitation directe par le Preneur

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite. En cas d'autorisation du Bailleur, le locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelques droits que ce soit vis à vis de celui-ci.

5.9 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

5.9.1/ Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature 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 et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

5.9.2/ Il 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 y attachés.

5.9.3/ Le Preneur supportera la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux Locaux ainsi que tous droits ou taxes afférents aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

De même, il supportera tous nouveaux impôts, contributions, taxes, redevances, pouvant être créés de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit qui seraient liés au Locaux, en raison de leur nature, de leur situation, de leur composition et caractéristiques, de leur destination, de leur exploitation, sous quelque dénomination que ce soit.

5.9.4/ Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes et impositions liées aux Locaux eux-mêmes, et à l'immeuble dont ils dépendent qui sont normalement à la charge des propriétaires, savoir :

- la taxe foncière,
- les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- les 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.

5.9.5/ Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les Preneurs sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

5.10 - ASSURANCES

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire, ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

5.11 - DEMOLITION - DESTRUCTION -EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE

5.11.1/ Si l'immeuble dont dépendent ces locaux étaient démolis ou détruits, entièrement ou partiellement, pour quelque cause que ce soit et indépendante de la volonté du bailleur, le bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge de ce dernier.

5.11.2/ Le bail sera également résilié sans indemnité à la charge du bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. A ce titre le Preneur fera son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux, objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

5.12 - VISITE DES LIEUX

5.12.1/ Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers et toutes personnes autorisées par lui pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

5.12.2/ Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du preneur; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

Article 6 - LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel de 850 euros TTC.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois, et pour la première fois lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné

Article 7 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé est indexé sur l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE. Les parties conviennent expressément que désormais le loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire du bail avec effet pour l'année entière en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national des loyers commerciaux.

Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul du loyer révisé sera l'indice du trimestre de l'année précédant la date pour laquelle la révision doit être effectuée.

Ainsi pour chaque année, le loyer réévalué sera égal au montant du loyer initial multiplié par la fraction dont le numérateur sera l'indice de référence (indice du trimestre de l'année de révision) et le dénominateur l'indice de base (indice du trimestre de l'année soit) selon la formule suivante :

$$\text{LR (loyer révisé)} = \frac{\text{LI (loyer initial)} \times \text{IR (indice de référence)}}{\text{IB (indice de base)}}$$

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à une notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent, l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révision légale faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article L 145-38 du Code de Commerce. En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions de raccordement éventuellement instituées.

ARTICLE 8 - REGLEMENT DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le Preneur supportera directement ou remboursera au Bailleur, les charges dont la liste figure ci-avant, si le Bailleur les a avancées.

Le BAILLEUR sera tenu d'adresser au PRENEUR tous les ans, et dans le respect du Décret pris en application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances. Il précisera les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Cet état sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de _____ euros correspondant à deux (2) termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie

Article 10 - INDEMNITE DE PAS DE PORTE

Comme conséquence de présent bail, le Preneur verse au bailleur à titre d'indemnité de pas de porte une somme de 10.000 euros Hors Taxes, TVA en sus, soit la somme de () euros TTC. Ce versement a le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur de la propriété commerciale. En conséquence, et puisque cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyers il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures.

Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera également pas tenu compte de ce versement lors de la fixation du bail renouvelé. La somme ci-dessus est stipulée hors taxes, TVA en sus à la charge du preneur, laquelle somme est payée comptant par le Preneur ce jour.

Si le bail vient à être résilié pour quelque cause que ce soit, le montant de l'indemnité restera définitivement acquis au bailleur.

Article 11 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du Preneur un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le Bailleur.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Preneur renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat des Locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur une offre de vente des Locaux.

ARTICLE 12 – IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

Article 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause, et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le preneur, ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Magistrat compétent du Tribunal de Grande Instance et exécutoire nonobstant appel.

Article 14 - DECLARATION DES PARTIES

14.1/ Le Bailleur déclare :

- ✓ Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à l'établissement de la location, objet des présentes,
- ✓ Qu'aucune disposition d'urbanisme n'en restreint l'usage ainsi qu'indiqué dans le certificat d'urbanisme annexé à l'acte d'acquisition des biens immobiliers de ce jour remis au Preneur qui le reconnaît.

14.2/ Le Preneur déclare :

- ✓ Qu'il est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou liquidation judiciaire,
- ✓ Qu'il n'a pas fait l'objet de mesure d'interdiction, ni de condamnation quelconque susceptible de remettre en cause la présente convention, ni susceptible de restreindre ou de lui interdire d'exercer le commerce qu'il envisage d'exploiter dans les lieux dont il s'agit.

Article 15 – DIAGNOSTICS STECNIQUES

15.1 Réglementation sur l'amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

15.2 - Protection de l'environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet 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.

De son côté, 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.

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

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

15.3 - Etat des risques naturels miniers et technologiques - réglementation générale-

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques. Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) joint à l'acte d'acquisition des biens immobiliers en date de ce jour ait remis au Preneur, qui le reconnaît.

15.4 – Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du "Date". Ce document est annexé aux présentes.

15.5 - Mise en accessibilité des locaux et des parties communes

Le Bailleur déclare que les Locaux, sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007.

Article 16 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations et difficultés susceptibles de s'élever quant à l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du lieu de situation de l'immeuble.

Article 17 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le ??? qui s'y oblige.

Article 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le Bailleur en Mairie de DIGNE LES BAINS, le Preneur en son siège social.

Article 19 - ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

Fait à DIGNE LES BAINS
L'An deux mille dix sept
Et le
En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR

LE PRENEUR