

DECISION N° 2023.04.61D**Objet: DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A LA COMMUNE DE MONTELMAR**

Le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu la délibération n° 5.1/2017, en date du 14 avril 2017, du conseil communautaire, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres ;

Vu la délibération n° 4.8/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal ;

Vu la délibération n°4.9/2017 du conseil communautaire, en date du 10 juillet 2017, prévoyant la délégation ponctuelle du Droit de Préemption urbain aux communes membres ;

Vu la délibération n° 1.20/2020, en date du 29 juillet 2020, du conseil communautaire, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à une commune qui en fait la demande, dans le cadre d'une délégation ponctuelle ;

Vu l'étude urbaine pour la redynamisation du centre-ville de Montélimar réalisée par le cabinet ELAN ;

Vu les délibérations n° 1.1/2018 du 24 septembre 2018 du conseil communautaire et n° 1.00 du 24 septembre 2018 du conseil municipal de Montélimar, approuvant la Convention Cadre Pluriannuelle - Action Cœur de Ville - Ville de Montélimar ;

Vu la Convention Cadre Pluriannuelle, dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville, signée le 25 octobre 2018 entre la Ville de Montélimar, la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement, le Conseil départemental de la Drôme ainsi que l'EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme, et la Chambre des Métiers et d'Artisanat de la Drôme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 26-2020-01.14-007 du 14 janvier 2020 portant homologation de la Convention Cadre Action Cœur de Ville en Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de la Ville de MONTELMAR ;

Vu l'avenant n° 1 à la Convention Cadre, approuvé par délibérations du conseil municipal de Montélimar en date du 25 mars 2021 et du conseil communautaire en date du 28 avril 2021, permettant de rentrer dans la phase opérationnelle ;

Vu les études menées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme et par la Banque des territoires portant respectivement sur l'activité commerciale et la chalandise du centre-ville de Montélimar, et sur la spatialisation et la priorisation des actions de revalorisation et de développement commercial ;

Vu la délibération n°2.22 du 30 juillet 2020 du Conseil Municipal de Montélimar approuvant la convention cadre de l'Opération Collective en milieu urbain (Action Cœur de Ville) au titre du FISAC, visant à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville ;

Vu la délibération n° 4.01 du 27 juin 2022 du Conseil Municipal de MONTELMAR, approuvant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux ;

Vu l'étude pré-opérationnelle à une nouvelle OPAH menée par MONTELMAR AGGLOMERATION qui a abouti à la signature d'une convention opérationnelle avec ses partenaires et notamment l'ANAH, en date du 19 décembre 2022 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA 026198 23M0105, établie par Maître Solange MATHIEU-BONNET à MONTELMAR (26200), réceptionnée le 23 février 2023 par la mairie de MONTELMAR, et faisant part de la volonté de la SCI ROCAIMMO de vendre les lots 2, 4 et 9 à usage de local commercial, logement et cave dans l'immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 2 rue Faucon et 88 rue Pierre Julien, d'une superficie de 145 m² au sol et cadastré AV 889, transmise à la Communauté d'Agglomération ;

Vu la demande de visite du bien adressée à la SCI ROCAIMMO et au Notaire en date du 23 mars 2023 ;

Vu la visite du bien en date du 31 mars 2023 ;

Vu la demande de la commune de MONTELMAR en date du 05 avril 2023, sollicitant la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation ;

Considérant que le bien est soumis au droit de préemption urbain ;

Considérant l'engagement des collectivités dans une stratégie foncière et une politique de reconquête du centre-ville de MONTELMAR ;

Considérant que MONTELMAR a été retenue dans le programme national « Action Cœur de Ville » et a signé une Convention Cadre Pluriannuelle - Action Cœur de Ville - en date du 25 octobre 2018 dont les différents axes visent la réhabilitation et la restructuration du bâti pour une offre attractive de l'habitat en centre-ville, un développement économique et commercial équilibré, une amélioration de l'accessibilité, des mobilités et des connexions, la mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine, ainsi qu'un accès renforcé aux équipements et aux services publics ;

Considérant les axes 1 et 2 de la Convention Cadre : « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » et « Favoriser un développement économique et commercial équilibré » ;

Considérant notamment les objectifs de la Fiche Action n°3 « Réduire la vacance des logements, rénover le patrimoine public et privé et remettre sur le marché des logements de qualité », « Lutter contre l'insalubrité » et « Initier une action forte et coercitive en direction des cibles (copropriétés, habitat insalubre) » ;

Considérant la visite réalisée le 31 mars 2023 faisant apparaître le logement de l'étage comme inhabitable car en mauvais état et nécessitant d'importants travaux pour le rendre habitable et l'absence de communication entre les lots du rez-de-chaussée et de l'étage ;

Considérant l'Action 4 issue de l'avenant à la convention cadre, qui prévoit la « redynamisation commerciale du centre ancien », avec une stratégie offensive pour le maintien et le développement des activités commerciales ;

Considérant les enjeux de diversité commerciale, d'innovation, d'activités à forte valeur ajoutée mis en évidence dans les études menées sur le commerce de centre-ville, ainsi que les besoins d'évolution, d'agilité et d'adaptabilité des surfaces commerciales pour tenir compte des évolutions sociétales, économiques et sanitaires ;
Considérant les axes stratégiques d'intervention qui prévoient « d'adapter l'immobilier commercial » en offrant la possibilité à la Ville de Montélimar de maîtriser une partie de son immobilier commercial ;

Considérant la localisation déterminante de ces lots dans un des quatre secteurs stratégiques (îlot Centre -Sud dit îlot Vert) au sein de l'Opération de Revitalisation du Territoire et plus particulièrement au niveau de la rue principale Pierre Julien ;

Considérant la nécessité de maîtriser la réhabilitation et l'adaptabilité des locaux vacants aux actuels enjeux, en ce lieu stratégique ;

Considérant que ces locaux permettront d'accueillir une nouvelle activité commerciale et de réhabiliter un logement à l'étage, aujourd'hui vacant pour le remettre sur le marché ;

Considérant que l'acquisition de cet immeuble s'inscrit dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, du programme national « Action Cœur de Ville » et de la stratégie foncière mise en place ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain, pour le projet de la commune de MONTELMAR s'exerce dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de mettre en œuvre les objectifs de la convention Action Cœur de Ville ;

DECIDE

Article 1 - Le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire est délégué à la commune de MONTELMAR, à l'occasion de l'aliénation des lots 2, 4 et 9 à usage de local commercial, logement et cave dans l'immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 2 rue Faucon et 88 rue Pierre Julien, d'une superficie de 145 m² au sol et cadastré AV 889.

Article 2 - La commune de MONTELMAR, délégataire, exercera le droit de préemption urbain, dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, cette opération et ses objectifs relevant de ceux énumérés par ces articles.

Article 3 - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et en Mairie de MONTELMAR durant deux mois.

Article 4 - Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 24 avril 2023

Julien CORNILLET

Président



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission et de sa publication.

La présente décision peut faire l'objet, devant le tribunal administratif compétent, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la publicité de la décision considérée. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquisition d'un bien soumis à l'un des régimes de préemption prévus par le code de l'urbanisme

N° 10072*02

Ministère chargé de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))

Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))

Demande d'acquisition d'un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)

Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

..... (à renseigner selon la nomenclature INSEE)

Direction de l'Urbanisme
Et de l'Environnement
Arrivé le

Personne morale

Dénomination

ROCAIMMO

Forme juridique

Société civile immobilière

23 FEV. 2023

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

6 chemin de Beauséjour

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELIMAR (26200)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

2 Rue Faucon, et 88 rue Pierre Julien

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELIMAR

Superficie totale du bien

00ha 01a 45ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

| Section | N° | Lieu-dit (quartier, arrondissement) | Superficie totale |
|---------|-----|-------------------------------------|-------------------|
| AV | 889 | 2 RUE FAUCON | 00 ha 01 a 45 ca |

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti

Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m²)

| | | | | | |
|-----------|------|---------|------------------|---------------------|--------|
| Terres | Prés | Vergers | Vignes | Bois | Landes |
| Carrières | Eaux | Jardins | Terrains à bâtir | Terrains d'agrément | Sol |

DIA 23 no 105 UA

Envoyé en préfecture le 25/04/2023

Reçu en préfecture le 25/04/2023

Publié le 28.04.23

ID : 026-200040459-20230424-2023_04_61D-AR

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable

Nombre de Niveaux :Appartements :Vente en lot de volumes Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

| N° du lot | Bâtiment | Etage | Quote-part des parties communes | Nature et surface utile ou habitable | | Le bâtiment est achevé depuis : | Plus de 4 ans | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------|----------|-------|---------------------------------|--------------------------------------|----------|---|-----------------|-------------------------------------|
| 2 | | 0 | 1225 / 10000 | Un local d'activité | 55,15 m² | | | Moins de 4 ans |
| 4 | | 1 | 1567 / 10000 | Un appartement | 65,98 m² | Plus de 10 ans | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9 | | 0 | 422 / 10000 | Une cave | | Moins de 10 ans | | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | | Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : | Plus de 10 ans | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | | | | | | Moins de 10 ans | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | | | | |

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)**Usage**habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) : : **CF ANNEXE****Occupation**par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) : : **CF ANNEXE***Le cas échéant, joindre un état locatif***ACTUELLEMENT LOUE MAIS LIBRE AU JOUR DE LA VENTE****E. Droits réels ou personnels****Grevant les biens**OUI NON

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession**1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier

€

Cheptel

€

Récoltes

€

Autres

€

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant :

€

TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser) Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Envoyé en préfecture le 25/04/2023

Reçu en préfecture le 25/04/2023

Publié le 28.04.23

ID : 026-200040459-20230424-2023_04_61D-AR

S²LO

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____ €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) **Monsieur Azzedine EZ-ZBATE avec faculté de substitution – CF ANNEXE**

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie **37 chemin de Géry** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **26200** Localité **MONTELMAR (DRÔME)**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **Montélimar** Le **17 février 2023** Signature et cachets s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom **Maître Solange MATHIEU BONNET**

Qualité **Notaire**

Adresse

N° voie **10** Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie **Boulevard du Pêcheur** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **26200** Localité **Montélimar**

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du conseil départemental dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété).

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

ANNEXE DIA**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **MONTELMAR (DRÔME) 26200 2 Rue Faucon, et 88 rue Pierre Julien.**

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|--------------|------------------|
| AV | 889 | 2 RUE FAUCON | 00 ha 01 a 45 ca |

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**Lot numéro deux (2)**

Au rez-de-chaussée, porte de droite sur entrée des parties communes et entrée indépendante 88 rue Pierre Julien, un local commercial comprenant : local sur vitrine, une arrière-boutique, SAS, WC et placard.
Et les mille deux cent vingt-cinq /dix millièmes (1225 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Au 1er étage, entrée porte de droite sur palier 1 des parties communes, un appartement comprenant : séjour, cuisine, une chambre et WC.
Et les mille cinq cent soixante-sept /dix millièmes (1567 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Au sous-sol, entrée indépendante par la rue Faucon, une cave.
Et les quatre cent vingt-deux /dix millièmes (422 /10000 èmes) des parties communes générales.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

CONTRAT DE LOCATION

Le **BIEN** est actuellement loué par bail commercial à la société MAISON 88, SARL au capital de 5000,00€, ayant son siège à MONTELMAR, 2 rue Faucon, immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 850095571.

Une copie du bail commercial demeure annexée aux présentes.

Le bailleur et le preneur, dont les seuls associés, Madame Anne SAURY et Monsieur Pierre SAURY, sont également associés de la société vendeuse aux présentes, ont convenu de manière amiable de résilier ledit bail commercial à compter du jour de la vente.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.

Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

Envoyé en préfecture le 25/04/2023

Reçu en préfecture le 25/04/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230424-2023_04_61D-AR



Le plan visualisé sur cet extrait est géré

Département :
DROME

Commune :
MONTELMAR

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 08/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

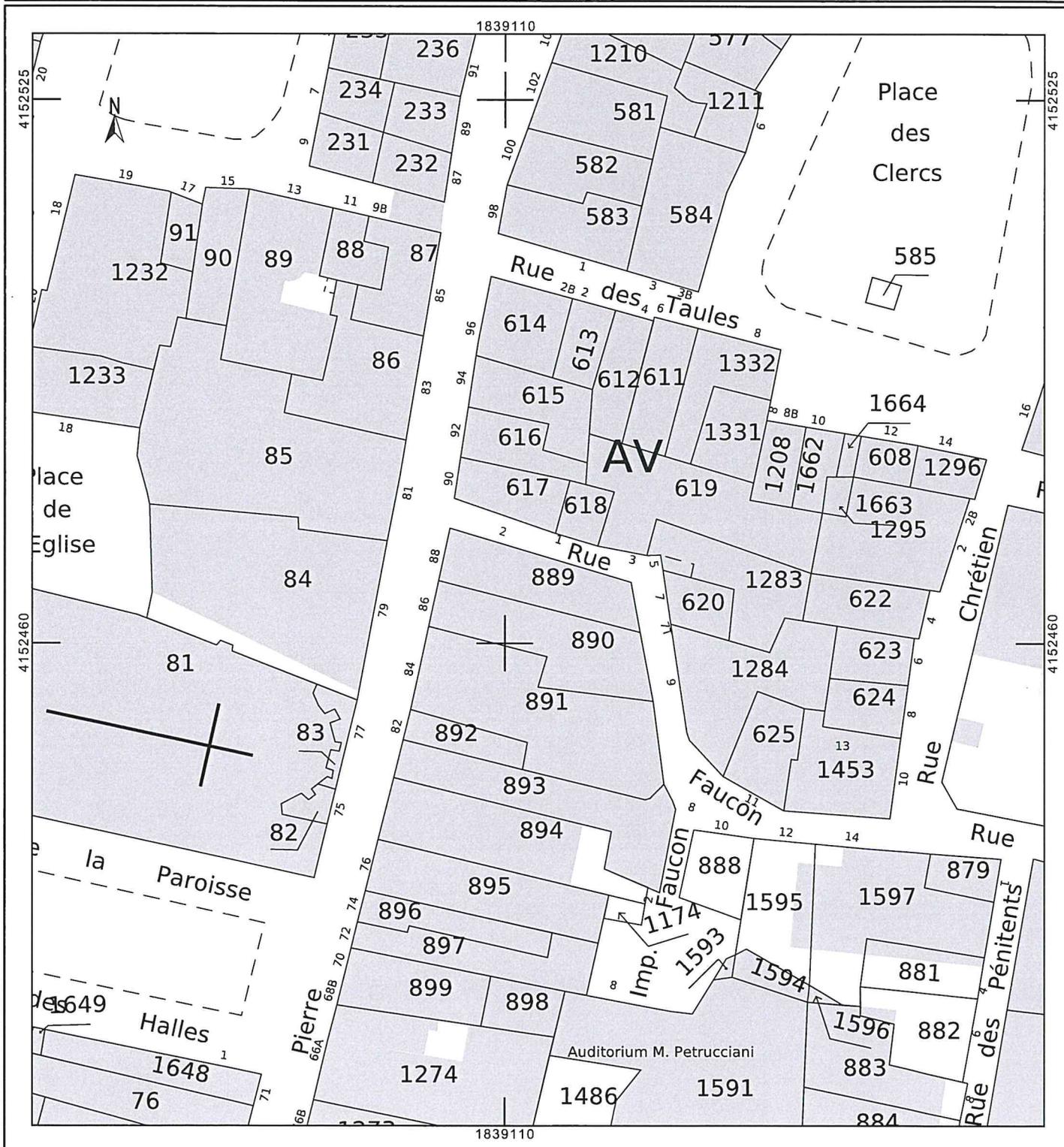
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11
cdfif.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BAIL COMMERCIAL**Entre les soussignés :**

La Société **ROCAIMMO**, SCI au capital de 500 euros, ayant son siège social sis 6 Chemin de Beauséjour, 26200 Montélimar, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans sous le numéro 844 979 492

représentée par Monsieur Pierre SAURY, en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommé(e) « le Bailleur »,
D'UNE PART,

Et

La Société **MAISON 88**, SARL au capital de 5000,00 euros, ayant son siège social sis 2 Rue Faucon, 26200 Montélimar, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans sous le numéro 850 095 571

représentée par Madame Anne SAURY, en qualité de Gérant, associé unique, ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommé(e) « le Preneur » ou « le Locataire »,
D'AUTRE PART,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire de locaux sis à Montélimar (26200), 2 Rue Faucon en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître William GARDEN, Notaire à Montélimar (26) en date du 11 avril 2019, ci-après désignés « les Locaux ».

Ceci exposé, Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur donne à bail à louer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce portant statut du bail commercial, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

1

AS

2. Le Preneur reconnaît que les Locaux ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux, à ses frais.

3. Le Preneur peut, à condition d'en aviser le Bailleur conformément à l'article L. 145-48 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires.

Il peut également demander au Bailleur, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Article 4 - Etat des lieux - Situation des locaux loués**4.1 - Etat des lieux**

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par eux et sera annexé au Bail.

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 ou par un tiers mandaté par eux.

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

4.2 - Diagnostic**a. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou un plan des risques technologiques, selon état joint au présent bail.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances.

3

AS

Article 1 - Désignation des locaux

Les locaux dépendent d'un immeuble collectif sis 2 Rue Faucon, 26200 Montélimar, et sont situés :

- au rez-de-chaussée, porte à droite sur entrée des parties communes et entrée indépendante 88 Rue Pierre Julien, un local commercial comprenant : local sur vitrine, arrière-boutique, SAS, WC et placard, d'une surface de 50,13 m². Ces locaux constituant le lot numéro 2 du règlement de division de l'immeuble auquel sont attachés mille deux cent vingt-cinq/dix millièmes (1225/10000 millièmes) des parties communes générales.
- Au 1^{er} étage, entrée porte de droite sur le palier 1 des parties communes, un appartement comprenant : séjour, cuisine, une chambre, WC, d'une surface de 65,03 m². Ces locaux constituant le lot numéro 4 du règlement de division de l'immeuble auquel sont attachés mille cinq cent soixante-sept/ dix millièmes (1567/10000èmes) des parties communes générales.

Toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne sauraient justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que les locaux se poursuivent et comportent dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance ; le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de Neuf (9) années entières et consécutives qui commencent à courir le 12 avril 2019 pour se terminer le 11 avril 2028.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par lettre recommandée avec demande de réception ou par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

Article 3 - Destination des lieux

1. Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

- lot numéro 2 : fonds de commerce de vente en gros et au détail de vaisselles, produits de décoration d'intérieur ou d'extérieur (art de la table, luminaires, objets de décoration,...), tymbeloterie, linge de maison, linge de lit, bijoux fantaisie, chaussures, accessoires
- lot numéro 4 : réserve de magasin

à l'exclusion de toute autre activité ou usage.

2

AS

b. AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R.1334-29-4 du Code de la publique, le Bailleur déclare qu'a également été réalisé un repérage matériaux et produit des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et qu'un Dossier Technique Amiante (DTA) a été constitué. Conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative est communiquée au Locataire ; ce que celui-ci reconnaît et le DAT est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble sur demande préalable formulée auprès du Bailleur. Il sera également communiqué aux personnes visées au 2^e de l'article R.1334-29-5, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

c. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les locaux entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par le Cabinet ALIZE, 175 Chemin de la Piscine, 26450 Cléon d'Andran, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L.271-6 et R.271-1 et R.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R.271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

4.3 - Informations concernant les travaux

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

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

Ces documents sont annexés au présent bail.

Le Bailleur s'engage à communiquer, de nouveau, un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

4

AS

Article 5 - Charges et conditions

5.1 - Entretien - Réparation - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- liées à un vice de construction,
- liées à un cas de force majeure,
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

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 conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

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

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- 1) des dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à ces travaux,
- 2) des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité les locaux ou l'immeuble au regard de la réglementation dès lors que ces travaux ressortent du domaine de l'article 606 du code civil.

5

JS

- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'aération, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs et monte-charges,
- les revêtements des murs, plafonds et sols.

1) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, boîtes, façades, devantures, venières etc.). 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 des Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

2) 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

3) Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble,

4) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, boîtes, façades, devantures, venières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

1) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements :

- atteints par la vétusté,
- détériorés ou détruits par son propre fait.

7

JS

Toutefois, il est ici rappelé que les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon répartition au prorata de la surface des Locaux.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, 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 :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

1) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata de la surface occupée et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- 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, chéneaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,

6

JS

2) Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, 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 (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, boîtes, façades, devantures, venières etc.). 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 des Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

3) Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires.

4) 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.

5) Les honoraires de gestion des loyers.

5.2 - Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra soustraire 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 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.

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

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

8

JS

5.3 - Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

5.4 - Améliorations

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

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

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

5.5 - Constructions

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

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

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

5.6 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre 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 le locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

9

AS
P

Cette provision a été fixée en considération d'une estimation des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

Article 6 - Occupation et jouissance des lieux loués

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque 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 règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il fera siennes de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

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 et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garantira les Locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais risques et périls. Il pourra dès lors souscrire tout contrat d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourraient en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

11

AS
P

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, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur (ou à la Copropriété ou à la copropriété et au Bailleur) seront mises à la charge du Preneur.

Au surplus, le Preneur supportera les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Locataire supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière. Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur dans leur intégralité.

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

5.7 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer prévu à l'article 12 des présentes, à chaque terme convenu, une somme de quarante euros (40 €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

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

10

AS
P

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

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Article 7 - Cession - Sous-location**7.1 - Cession de droit de bail**

Le présent bail ne pourra être cédé son droit au bail qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant un période de trois 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. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

12

AS
P

7.2 - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même si elle est gratuite et précaire, sont interdites.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer, tout ou parties des locaux, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

Article 8 - Visite des lieux

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.

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 ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

JS

Article 9 - Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

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

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

Article 10 - Responsabilités et recours

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

- 1) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- 2) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- 3) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

JS

- 1) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- 2) en cas d'agissements généraux de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;
- 3) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

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

Article 11 - Destruction des lieux loués

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

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

Article 12- Loyer

12.1 - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de onze mille deux cent quatre-vingt euros (11 280,00 €), payable par le Preneur s'engage à payer entre les mains du Bailleur ou du mandataire désigné par lui, à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par eux, en douze versements égaux d'un montant de neuf cent quarante euros (940,00 €) chacun.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque mois.

JS

En sus du loyer, le Preneur prend directement à sa charge et/ou rembourse au Bailleur, sa quote-part des charges et prestations selon les conditions et modalités de l'article 5 des présentes.

Article 13 - Révision

13.1 - Révision triennale

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même Code.

L'indice de référence l'indice national des Loyers Commerciaux (INLC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est 2018, valeur : 113,45, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, application serait faite de l'indice de remplacement ou à défaut du nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de rapprochement nécessaire.

Article 14 - Dépôt de garantie

1. Le Preneur verse au Bailleur qui lui donne quittance la somme de mille huit cent quatre-vingt euros (1 880,00 €) correspondant à deux termes de loyer hors charges, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

2. Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail.

3. Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clés, production par le Preneur du règlement de ses contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

JS



Article 15 - Loyer du bail renouvelé

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Article 16 - Restitution des lieux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourront avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, si à lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

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

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

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps

17

AS

d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 18 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. A peine de nullité, cette notification reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce et indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du crédit et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

18

AS

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du crédit et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Le droit de préférence objet du présent article et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint ou Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article 19 - Clause pénale

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 20 - Résiliation du bail

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 Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Draguignan et exécutoire nonobstant appel.

19

AS

Article 21 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génériques d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 22 - Frais

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Article 23 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

Fait à Sainte-Maxime, le

En trois exemplaires dont une pour chacune des personnes s'engageant dans le cadre du présent acte.

Le Bailleur
SCI ROCAIMMO

Le Preneur
SARL MAISON 88

ANNEXES :

- Annexe 1 : Etat des lieux
- Annexe 2 : Le diagnostic de performance énergétique
- Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 4 : Dossier technique amianté
- Annexe 5 : Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel.
- Annexe 6 : Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

20