

---

## DÉCISION N° 2023.04.34D

---

### Objet : Exercice du droit de préemption sur les fonds commerciaux, artisanaux et les baux commerciaux – Renforcement de la diversité commerciale

VU le Code général des collectivités territoriales notamment ses articles L. 2122-21 et L. 2122-22,

VU le Code du commerce,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.214-1 et suivants et L.300-1,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2.00 du 17 juillet 2020 octroyant les délégations prévues à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté municipal n° 2022.07.733A du 25 juillet 2022 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Eric PHELIPPEAU, 2ème Adjoint au Maire,

VU les délibérations n° 1.00 du 24 septembre 2018 du Conseil Municipal de MONTELMAR et n°1.1/2018 du 24 septembre 2018 du Conseil Communautaire de MONTELMAR AGGLOMERATION 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, du 25 octobre 2018, signée entre la Commune de MONTELMAR, 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 EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Drôme,

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

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 la délibération n° 4.1 en date du 27 juin 2022 du conseil municipal, approuvant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et instaurant dans ce périmètre un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux,

VU l'étude réalisée par AID en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif FISAC et du dossier de candidature à la suite duquel la commune de Montélimar a été retenue,

VU l'étude menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme sur l'activité commerciale de centre-ville de Montélimar & la consommation au centre-ville,

VU l'étude menée par la Banque des Territoires et le cabinet PIVALIS « Plan Action Cœur de Ville » relative à une expertise de spatialisation et priorisation des actions de revalorisation et de développement commercial,

VU la déclaration de cession d'un fonds de commerce DIA 026198 23FC0012, réceptionnée le 3 mars 2023, en mairie de MONTELMAR, établie par Maître Nicolas BRUGGER, Notaire, 86 rue de la Source, 26780 CHATEAUNEUF DU RHONE, faisant part de la volonté de l'EURL L'AMI

KARIM représentée par Monsieur Karim BENSID-AHMED de vendre le fonds de commerce de sandwicherie et restauration rapide « L'Ami Karim » soumis au droit de préemption commercial situé 34 rue Quatre Alliances, cadastré AV 169,

CONSIDERANT que le bien est inclus dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instauré donc soumis au droit de préemption commercial,

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

CONSIDERANT 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, avenantée le 25 mars 2021. Elle définit des objectifs et actions qui visent à réduire la vacance des logements, rénover le patrimoine public et privé, diversifier et rendre attractive l'offre en logements en centre-ancien, lutter contre l'insalubrité et dissuader les marchands de sommeil, conforter les opérations mixtes sur certains secteurs cibles (logements/artisanat ou autre), attirer une population nouvelle, lutter contre la paupérisation du centre ancien, améliorer le cadre architectural et paysager du centre-ville (...), renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de services, générer du flux et améliorer la fréquentation du centre-ville, construire une image dynamique, créer une identité commerciale et artisanale différenciante et complémentaire, agir sur la vacance et valoriser le potentiel commercial du centre et de l'hyper centre ...

CONSIDERANT l'axe 2 de la convention cadre « Favoriser un développement économique et commercial équilibré »,

CONSIDERANT les objectifs de l'Action 4 « Redynamisation commerciale du centre ancien » avec la mise en place d'une stratégie offensive se traduisant notamment par le renouvellement de l'offre commerciale et des services et le renforcement de l'attractivité de l'offre commerciale et de services.

CONSIDERANT les forts besoins d'évolution, d'agilité et d'adaptabilité des surfaces commerciales pour tenir compte des évolutions sociétales, économiques et sanitaires,

CONSIDERANT les études menées sur le commerce de centre-ville faisant apparaître des difficultés en matière de vacance et de diversité commerciale ainsi qu'une appétence pour le circuit-court et les producteurs locaux tout en préconisant le retour d'un commerce de qualité, indépendant et innovant et d'activités à forte valeur ajoutée,

CONSIDERANT le manque d'attractivité du centre-ville en matière de restauration (banalité/visibilité) relevé par l'étude de la Banque des Territoires,

CONSIDERANT que l'activité exercée dans ce fonds de commerce est une activité de restauration rapide, sandwicherie, située aux abords immédiats des Allées Provençales où ce type d'activités est largement représentée,

CONSIDERANT que ce fonds de commerce s'inscrit dans le programme « Action Cœur de Ville » de redynamisation commerciale du centre ancien dont l'objectif est de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale, de favoriser la montée en gamme de l'offre et de diversifier l'offre présente en limitant le développement d'offres déjà très représentées.

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien s'inscrit à la fois dans le cadre des articles L.210-1, L.214-1 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 des études et actions menées en faveur du commerce,

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption commercial en vue de renforcer la diversité commerciale,

CONSIDERANT que la préemption doit être opérée au prix de 55 000,00 € (Cinquante-cinq mille euros) aux conditions mentionnées dans la déclaration de cession,

**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :**

Par déclaration de cession d'un fonds de commerce DIA 026198 23FC0012, réceptionnée le 3 mars 2023, en mairie de MONTE LIMAR, Maître Nicolas BRUGGER, Notaire, 86 rue de la Source, 26780 CHATEAUNEUF DU RHONE, a fait part de la volonté de l'EURL L'AMI KARIM représentée par Monsieur Karim BENSID-AHMED de vendre le fonds de commerce de sandwicherie et restauration rapide « L'Ami Karim » soumis au droit de préemption commercial situé 34 rue Quatre Alliances, cadastré AV 169 , d'une surface d'environ 58 m<sup>2</sup>,

Le MAIRE de MONTE LIMAR,

**DECIDE :**

**ARTICLE 1 :** D'exercer le droit de préemption qui lui est ouvert par les articles L. 210-1 et suivants, L. 214-1 et suivants et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, en vue du renforcement de la diversité commerciale,


**ARTICLE 2 :** D'offrir, conformément à l'article R 214-5 Code de l'urbanisme, d'acquérir le fonds de commerce susmentionné au prix et conditions portés dans la déclaration de cession, soit 55 000,00 € (Cinquante-cinq mille euros).

**ARTICLE 3 :** Un acte constatant la cession du fonds entre le cédant et la Commune de MONTE LIMAR sera dressé dans un délai de trois mois suivants a notification de l'accord sur le prix et les conditions indiqués dans la déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.214-9 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4 :** Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar le 24 avril 2023

Le Maire  
Pour Le Maire,  
L'Adjoint délégué  
Eric PHÉLIPPEAU



Copie à : Maître Nicolas BRUGGER (Notaire déclarant), EURL L'AMI KARIM (Cédant), société BLACKBEAR (Bailleur)

**TRANSMISSION :**

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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.



DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le **26 AVR. 2023**

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR

*Toute personne qui désire contester la présente décision peut saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification Elle peut également saisir d'un recours gracieux 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). Elle peut aussi dans le même délai, demander au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif la présente décision.*

Montélimar  
Mairie  
26000 Montélimar





# Déclaration de cession d'un Fonds de commerce Fonds artisanal Bail commercial Terrain soumis au droit de préemption

Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le **26 AVR. 2023**

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR

Direction de l'Urbanisme  
Et de l'Environnement  
Arrivé le 1364 4'02

03 MARS 2023

Articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme

À adresser en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposer en mairie contre récépissé.

N° Déclaration : 026 198 23 FC 012

Date de réception à la mairie : 03 03 2023

## 1- Identité du propriétaire du fonds, du bail ou du terrain

(propriétaire du fonds artisanal, du fonds de commerce du bail commercial ou du terrain)

Vous êtes une personne physique

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : L'AMI KARIM

Raison sociale :

N° SIRET : 482533981

Catégorie juridique :       

Représentant de la personne morale :

Madame

Monsieur

Nom : Monsieur BENSID-AHMED

Prénom : Karim

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : 34 rue Quatre Alliances

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : Montelimar (26200)

Code postal : 26200 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse électronique : Bensidkarim@hotmail.com @ \_\_\_\_\_

## 2 - Coordonnées du bailleur

Le bailleur est une personne physique

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

Le bailleur est une personne morale

Dénomination : BLACKBEAR

Raison sociale :

N° SIRET : 793172164

Catégorie juridique :       

Représentant de la personne morale :

Madame

Monsieur

Nom : Monsieur PIC

Prénom : Charles

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : 6 Voie : place du Théâtre

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : montelimar

Code postal : 26200 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse électronique : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_



**3 - Description du bien****3.1 - Localisation du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain**

Numéro : 34 Voie : rue quatre alliances

Lieu-dit : Localité : montélimar

Code postal : 26200 BP : Cedex : Surface (s'il s'agit d'un terrain) :

**3.2 - Description du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial**

Activité exercée : Sandwicheries, restauration rapide

Chiffre d'affaires : Du 1/06/2019 au 31/05/2020 = 42 329€ du 1/06/2020 au 31/05/2021 = 33 256€ 01/06/2021 au 31/05/2022 = 71 641€ du 01/06/2022 au 31/12/2022 = 28 280,20€

**3.3 - Désignation du fonds artisanal, du fonds de commerce, ou du bail commercial ou du terrain**Bien à usage uniquement commercial ou artisanal Bien comportant un local accessoire d'habitation Bien comportant d'autres locaux annexes (entrepôts, ateliers, etc.) 

Préciser la composition de ces autres locaux :

**3.4 - S'il s'agit d'un bail commercial (le joindre)**

Date de signature du bail : 03/10/2022 Montant du loyer : 13 080€ Annuel

**3.5 - Activité de l'acquéreur pressenti Sandwicheries, restauration rapide****3.6 - Nombre de salariés et nature de leur contrat de travail**

À durée indéterminée : À durée déterminée :

À temps complet : À temps partiel :

**4 - Modalité de la cession**Vente amiable  Adjudication  Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : cinquante-cinq mille euros (55 000,00 eur)

En cas d'adjudication, précisez la date et les modalités de la vente :

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique  À terme  précisezPaiement en nature  Désignation de la contrepartie de l'aliénation : Évaluation de la contrepartie :Autre : échange, apport en société...  précisez**5 - Le(s) soussigné(s) déclare(nt) que le déclarant nommé à la rubrique 2 :**Demande au titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien désigné à la rubrique 3 A recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien désigné à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués **6 - Mandataire (à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire ou le titulaire du bail)**Madame  Monsieur 

Nom : BRUGGER Prénom : Nicolas

Qualité : NOTAIRE

Adresse : Numéro : 86 Voie : RUE DE LA SOURCE

Lieu-dit : Localité : CHATEAUNEUF DU RHONE

Code postal : 26780 BP : Cedex : Téléphone : 0475907111

Adresse électronique : @

### 7 - Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

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

À l'adresse du propriétaire ou du titulaire du bail désigné à la rubrique 1

À l'adresse du mandataire désigné à la rubrique 6

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption seront notifiées au bailleur en cas de déclaration de cession d'un bail commercial.

### 8 - Observations éventuelles

### 9 - Date

2023 04 26

### Signature



La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative aux fichiers nominatifs garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès des organismes destinataires du formulaire.

Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le

26 AVR 2023

SLO

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR

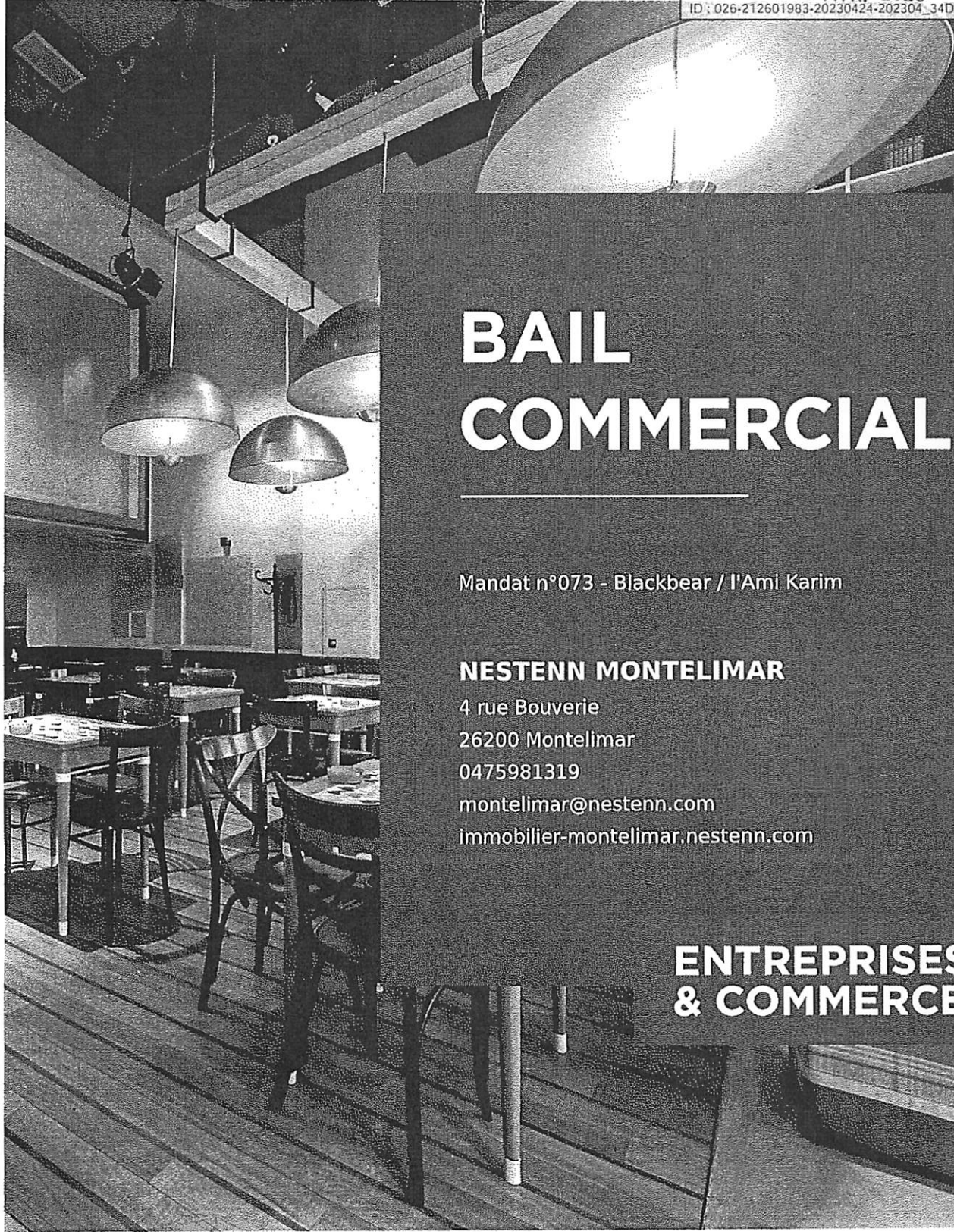


Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le **26 AVR. 2023**

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR



# BAIL COMMERCIAL

Mandat n°073 - Blackbear / l'Ami Karim

## NESTENN MONTELMAR

4 rue Bouverie

26200 Montellimar

0475981319

montellimar@nestenn.com

immobilier-montellimar.nestenn.com

**ENTREPRISES  
& COMMERCES**

**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

# BAIL COMMERCIAL

## DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

### Le BAILLEUR

La Société BLACKBEAR , Société Civile Immobilière au capital social de 1670.00 euros, dont le siège social est situé 6 place du Théâtre - 26200 Montélimar , immatriculée au RCS Romans , sous le numéro 793 172 164 , représentée par Monsieur Charles PIC , agissant en qualité gérant , se déclarant habilité à cet effet aux termes des statuts de la société , ci-après annexé(e).

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

### Le PRENEUR

La Société L'AMI KARIM , EURL au capital social de 1000.00 € , dont le siège social est situé 34 rue 4 Alliances - 26200 Montélimar , immatriculée au RCS de Romans sous le numéro 482 533 981 , Représentée par Monsieur BENSID-AHMED Karim , agissant en qualité gérant , se déclarant habilité à cet effet aux termes des statuts de la société , ci-après annexé(e).

Téléphone : 06 59 25 66 52

Courriel : bensidkarim@hotmail.com

Ci-après "le PRENEUR", d'autre part,

### Avec le concours de l'Agence

En présence et avec le concours de NESTENN MONTE LIMAR , ci-après désignée « **l'Agence** » , V2B Conseil au capital de 10000 euros, dont le siège social est situé 4 rue Bouverie - 26200 Montélimar , RCS Romans n° 501886501 , titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 2602 2018 000 030 635 délivrée par la CCI de la Drôme , assurée en responsabilité civile professionnelle par SEGAP - COVERHOLDER AT LLOYD'S dont le siège est sis 11 rue de Grenelle - 75007 PARIS sur le territoire national sous le n° SLEGI03587 , numéro de TVA FR04501886501 ,

Adhérente de la caisse de Garantie SEGAP - COVERHOLDER AT LLOYD'S dont le siège est sis 11 rue de Grenelle - 75007 PARIS sous le n° SLEGA104983 pour un montant de 110000 euros,

Représentée par Valérie WOLFF , agissant en sa qualité de Gérante .

**De convention expresse, les parties renoncent aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 pour se soumettre de façon définitive et irrévocable au statut des baux commerciaux. Cette adoption conventionnelle du statut des baux commerciaux, effectuée conformément aux dispositions de l'article L. 145-2, 7° du Code de commerce constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu.**

### Préambule

Le présent bail annule et remplace :

- le bail commercial conclu entre Mme Hélène BRUN et M. BENSID-AHMED Karim le 22 février 2014
- l'avenant au bail commercial conclu entre la SAS FONCIA REPUBLIQUE et M. BENSID-HAMED Karim le 1er

# IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Par le présent, Le BAILLEUR donne à bail, aux conditions ci-après convenues, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

## Objet du contrat

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953. Il est régi par la loi française.

L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

## Identification des Locaux Loués

**Adresse :** 34 rue 4 Alliances - 26200 Montélimar

### Description :

Un local commercial avec vitrines et wc avec lave-mains

La surface utile totale des locaux est d'environ 58 mètres carrés.

Tels que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les connaître pour les avoir vu et visités préalablement à la signature des présentes.

Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée et les dimensions réelles desdits lieux ne pourra justifier ni réduction ni augmentation du loyer. En conséquence, le PRENEUR ne pourra demander aucune réduction du loyer ou indemnité pour erreur sur la surface.

### Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Localité	Contenance
AV	169	34 rue 4 Alliances	1a 64ca

Contenance totale : 1a 64ca .

## Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués sont à usage de SANDWICHERIE, RESTAURATION RAPIDE .

Le PRENEUR exploitera les Locaux pour la ou les activités suivantes : **SNACK SANDWICHERIE VENTES A EMPORTER .**

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'immeuble, soit au sein de l'immeuble objet des présentes.

## Etablissement recevant du public

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

Lui ont été rappelées les règles de sécurité applicables et, notamment, l'obligation :

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

Le BAILLEUR déclare que les locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des travaux de mise aux normes pour son activité. A cette fin, le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux en termes d'accessibilité.



26 AVR, 2023

## Etat des lieux

Le présent bail commercial faisant suite à un bail dérogatoire conclu entre les mêmes parties, les parties conviennent de se référer à l'état des lieux d'entrée établi le 22 février 2014 et annexé aux présentes.

## Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Il prendra effet le 3 octobre 2022 pour se terminer le 2 octobre 2031 .

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Loyer

**La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel net de treize mille quatre-vingts euros ( 13080 €).**

## Fiscalité

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges, taxes et accessoire au régime de la TVA.

Le loyer n'est pas légalement soumis à la CRL. En cas d'application légale future de la CRL, le PRENEUR s'engage de plein droit à s'en acquitter.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR prendrait la décision d'opter pour l'assujettissement à la TVA, le PRENEUR s'engage de plein droit à s'acquitter de cette taxe sur le montant des loyers, charges, taxes et accessoires.

## Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables mensuellement, à échoir entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par chèque ou virement bancaire au plus tard le 10 de chaque mois .

## Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le 1er octobre , l'indice de référence étant l'indice du 1er trimestre 2022 .

La première indexation interviendra le 1 octobre 2023 .

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant :  $Loyer \times ILC (n+1) : n = L (indexé)$ .

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le BAILLEUR. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

## Dépôt de garantie

Lors de la signature du 1er bail commercial Mme BRUN Hélène et M. BENSID-AHMED Karim, celui-ci à verser un dépôt de garantie d'un montant de 600,00 €, le bailleur déclare qu'il est en possession de cette somme.

## Taxes, impôts, redevance et contributions

### Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.

Le PRENEUR sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

### Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le BAILLEUR

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part :

- de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due.
- des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
- des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement,
- de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires.

Ces impôts et taxes seront réglés par le PRENEUR sur présentations des justificatifs nécessaires, afférents tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués.

S'agissant de la **Taxe foncière**, il est expressément prévu entre les Parties que cette taxe fera l'objet d'un remboursement ponctuel chaque année sur présentation de l'avis de taxe foncière.

## Charges locatives

### Consommations et abonnements du PRENEUR

Le PRENEUR paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

### Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au BAILLEUR et au PRENEUR.

#### Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR :

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au PRENEUR si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation (cassette de climatisation, système de ventilation mécanique, VMC double flux - hors groupes restant à la charge du bailleur -, et autre système de traitement de l'air sauf s'ils rentrent dans le cadre de l'activité du PRENEUR), de chauffage ou de refroidissement (puits canadien, centrale de géothermie..) ) et de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, d'entretien, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le PRENEUR dans les conditions normales



de prix de marché ;

- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
- les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
- toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
- les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur relève d'une obligation légale impérative ;
- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translatos, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydomes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude ;
- le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/entretien/réfection/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du PRENEUR.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au PRENEUR dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du PRENEUR.

#### **Liste des catégories de charges supportées par le BAILLEUR :**

A compter de la date d'effet du Bail, les charges et accessoires suivants ne pourront pas être imputées au PRENEUR, à savoir :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, mais exclusivement pour le surcout dans l'hypothèse où la demande d'embellissement résulterait d'une demande du PRENEUR ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;

- les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux loués par des locataires ou des copropriétaires.

## Régime des charges

### Facturation des charges

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le PRENEUR avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au BAILLEUR, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures.

Pour la première année du Bail, le montant de **la provision sur charges relative aux Locaux Loués s'élève à la somme de 0 €**.

Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

### Régularisation des charges

En application de l'article R. 145-36 du Code de commerce, la régularisation des charges est communiquée au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Dans le cas où les provisions versées par le PRENEUR excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours.

### Quote-part des charges

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément au règlement de copropriété ou au règlement de l'immeuble.

Il est ainsi appliqué une répartition en fonction des surfaces conformément à la réglementation.

Les quotes-parts des lots concernés sont les suivantes :

Aucune charge due pour ce local.

## Information du bailleur sur les travaux réalisés et à réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux Loués

Afin de respecter les obligations impératives de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR apporte les informations suivantes sur les travaux réalisés et à réaliser.

### Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR et/ou la copropriété au cours des trois années précédentes

Néant.

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail.

### Etat prévisionnel des travaux que le BAILLEUR et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir

Néant.

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le BAILLEUR a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

## Entretien - Réparations - Accession

### Réparations et entretien des Locaux Loués

Le PRENEUR devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux

Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le retenir, les portes, les fenêtres, les serrures, les fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Il est ici rappelé que le donneur d'ordre devra, conformément aux dispositions de l'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis, faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante.

### Travaux prescrits par l'Administration

Le PRENEUR effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou adaptation directement liés à son activité qui pourraient être rendus nécessaires et obligatoires sous peine de sanction par la réglementation présente ou à venir, durant l'exécution du Bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef.

En tout état de cause, le PRENEUR devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration dans le cadre de l'exercice de son activité (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.), dès lors qu'il ne s'agit pas de simple recommandation.

Etant entendu que si les travaux ci-dessus relèvent des grosses réparations et travaux énumérés à l'article 606 du Code Civil, ils seront effectués par le BAILLEUR à ses frais, à charge pour le PRENEUR d'en informer préalablement le BAILLEUR.

### Restitution des Locaux Loués

Le PRENEUR sera tenu de restituer les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture, moyennant un préavis de 48 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Le PRENEUR devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 48 heures, autoriser les visites techniques des représentants du BAILLEUR, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le PRENEUR afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitifs souhaités par le BAILLEUR. Le BAILLEUR fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires. Il les notifiera au PRENEUR dès réception.

Les parties disposeront d'un délai d'un mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le PRENEUR s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le BAILLEUR de faire lui-même les travaux définis, aux frais du PRENEUR qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation.

Toutefois, pour bénéficier de cette option, le PRENEUR devra en avoir informé le BAILLEUR par un accord sur les devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du PRENEUR, ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le PRENEUR, ce dernier devra saisir, dans un délai de quinze (15) jours suivant la fin du délai d'un mois précité le magistrat des référés aux fins de désignation d'un expert qui aura pour mission de chiffrer les travaux incombant au PRENEUR. A défaut, le PRENEUR sera considéré comme les ayant acceptés.

Lors du départ du PRENEUR, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

## Accession

Le BAILLEUR accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le PRENEUR dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Le PRENEUR devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le BAILLEUR pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du PRENEUR, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait.

## Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitablement en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du PRENEUR, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le PRENEUR sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

## Travaux

### Travaux du PRENEUR

#### Processus d'autorisation des travaux

a°) Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au BAILLEUR à titre d'information le dossier travaux;

b°) Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

#### Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le PRENEUR s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au BAILLEUR à première demande de sa part.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété,

lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le BAILLEUR de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion. Le BAILLEUR devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives. Pour la réalisation de ses travaux, le PRENEUR s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du BAILLEUR et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

### **Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'immeuble**

Afin de permettre au BAILLEUR de se prononcer, le PRENEUR devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au BAILLEUR.

### **Plaques et enseignes**

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété, du BAILLEUR et des services de l'urbanisme.

Le PRENEUR devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations. Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du PRENEUR.

Le PRENEUR devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

### **Travaux du BAILLEUR**

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le PRENEUR desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le BAILLEUR et sans indemnité.

### **Jouissance des lieux**

Le PRENEUR s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Il s'engage notamment :

- à laisser le BAILLEUR, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués

pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 15 jours, ou en cas de mise en vente en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions ;

- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le BAILLEUR ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

## Droit de préférence du PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des locaux par le BAILLEUR au cours du Bail, le LOCATAIRE disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux.

Toutefois, conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, ce droit de préférence ne sera pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- cession unique de locaux commerciaux distincts,
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- cession globale d'un immeuble comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux,
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

## Assurances

Le BAILLEUR souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le PRENEUR, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du BAILLEUR.

Le PRENEUR assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le PRENEUR assurera en outre :

- le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;
- sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.

Par réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.



Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le

26 AVR. 2023

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR

Cette renonciation réciproque devra être prévue dans les contrats d'assurances des divers risques assurés.

## Sous-location - Cession

### Exploitation personnelle :

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du PRENEUR ou conjointement avec lui. Il ne pourra consentir un contrat de location-gérance.

### Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

### Cession :

La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies.

Le BAILLEUR pourra s'opposer à la cession notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du BAILLEUR ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.

L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail.

Aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le BAILLEUR sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au BAILLEUR que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance.

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au BAILLEUR, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de trois ans à compter de la cession du Bail. De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le PRENEUR ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.

## Responsabilité et recours

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le BAILLEUR de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- 1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- 2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le BAILLEUR devant cependant si nécessaire apporter son aide au PRENEUR pour le rétablissement à bref délai des services précités.
- 3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du BAILLEUR.
- 4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
- 5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le PRENEUR directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

## Clause résolutoire

En cas de méconnaissance par le PRENEUR d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le PRENEUR en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.

Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 10 jours, sera automatiquement majorée de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le PRENEUR refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement de sommes dues au BAILLEUR, toute somme versée par le PRENEUR, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.

En cas de résiliation judiciaire du présent Bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, qu'elle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du BAILLEUR de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le

PRENEUR sera redevable, s'il se maintient dans les Locaux Loués, et jusqu'à leur libération d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

## Environnement

### Etat des risques et pollutions

Sans objet.

### Diagnostic de performance énergétique

Sans objet, en application de l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

### Sinistre(s) indemnisé(s)

Le BAILLEUR annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

### Amiante

Le BAILLEUR remet au PRENEUR, s'il y a lieu, un Diagnostic Technique Amiante établi à l'initiative du BAILLEUR conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail commercial.

## Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du PRENEUR ne pourra emporter novation au présent Bail. Le PRENEUR ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du BAILLEUR, et ce, sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-avant.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au PRENEUR qu'expressément et par écrit.

## Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par l'AGENCE NESTENN MONTELMAR exploitée par la société SARL V2B CONSEIL qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de zéro HT ( 0 € HT), zéro TTC ( 0 € TTC), conformément au mandat écrit portant le numéro 073 .

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

**Ces honoraires seront dus par le PRENEUR et ils seront exigibles le 3 octobre 2022 .**

## Formalités - Frais - Election de domicile

Le PRENEUR sera redevable des frais et honoraires de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail, ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR.

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du PRENEUR.

Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le

26 AVR 2023

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le BAILLEUR fait élection de domicile au Théâtre - 26200 Montélimar indiquée en tête du présent bail et le PRENEUR à l'adresse 34 rue 4 Alliances - 26200 Montélimar .

En cas de déménagement, le BAILLEUR s'engage à communiquer au LOCATAIRE sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les trente jours qui suivent ce changement.

## Collecte et exploitation des données personnelles

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution, ce qu'elles acceptent. Dans le cadre de ces traitements, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à la constatation, l'exercice ou la défense en justice de droits qui en découlent.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE à des fins de marketing direct, de gestion interne ou d'études statistiques.

En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément .

En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément .

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à [montelimar@nestenn.com](mailto:montelimar@nestenn.com) . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

## Annexes

Sont annexés au présent bail :

## Date et signatures

Fait à Montélimar et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le

26 AVR. 2023

SLO

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D;AR

## Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 de l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée conforme à la norme européenne ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'Informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1

 modelo.fr

 LSTI

 yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

More information on [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr) or [www.yousign.com](http://www.yousign.com)

## Signatures électroniques du document

Signé le 03/10/2022 par WOLFF Valérie

Signé le 03/10/2022 par BENSID-AHMED Karim

*WOLFF Valérie*

*BENSID-AHMED Karim*

a635d50e-aaf0-4a0e-9cb4-c47a88135888  
9a0b7e05-725a-487e-958f-e09e6b44f419



Signé et certifié par yousign



a635d50e-aaf0-4a0e-9cb4-c47a88135888  
dba9e072-8a67-4cb3-977b-5e58639c2b49



Signé et certifié par yousign



Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le 26 AVR. 2023

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR

# Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

## LSTI

10, avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO  
www.lsti-certification.fr

## Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

### YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0  
8 Allées Henri Pigis  
14000 CAEN

**Service :** Signature

**Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP

**Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et de conformité N° :** 11125

**Révision :** 1

**Identifiant du contrat :** 63175d52329522d4e5054a68

**Nombre total de pages signées :** 18


**Nombre d'annexes signées :** 0

**Clé de hachage :** 1d1210c30322a72aa42151b643ad92ca



 modelo.fr

 LSTI

 yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offre disponible et réservée à nos clients certifiés sur [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

Pensez à utiliser ACROBAT READER pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.



Envoyé en préfecture le 26/04/2023  
Reçu en préfecture le 26/04/2023  
Publié le **26 AVR. 2023**  
ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR

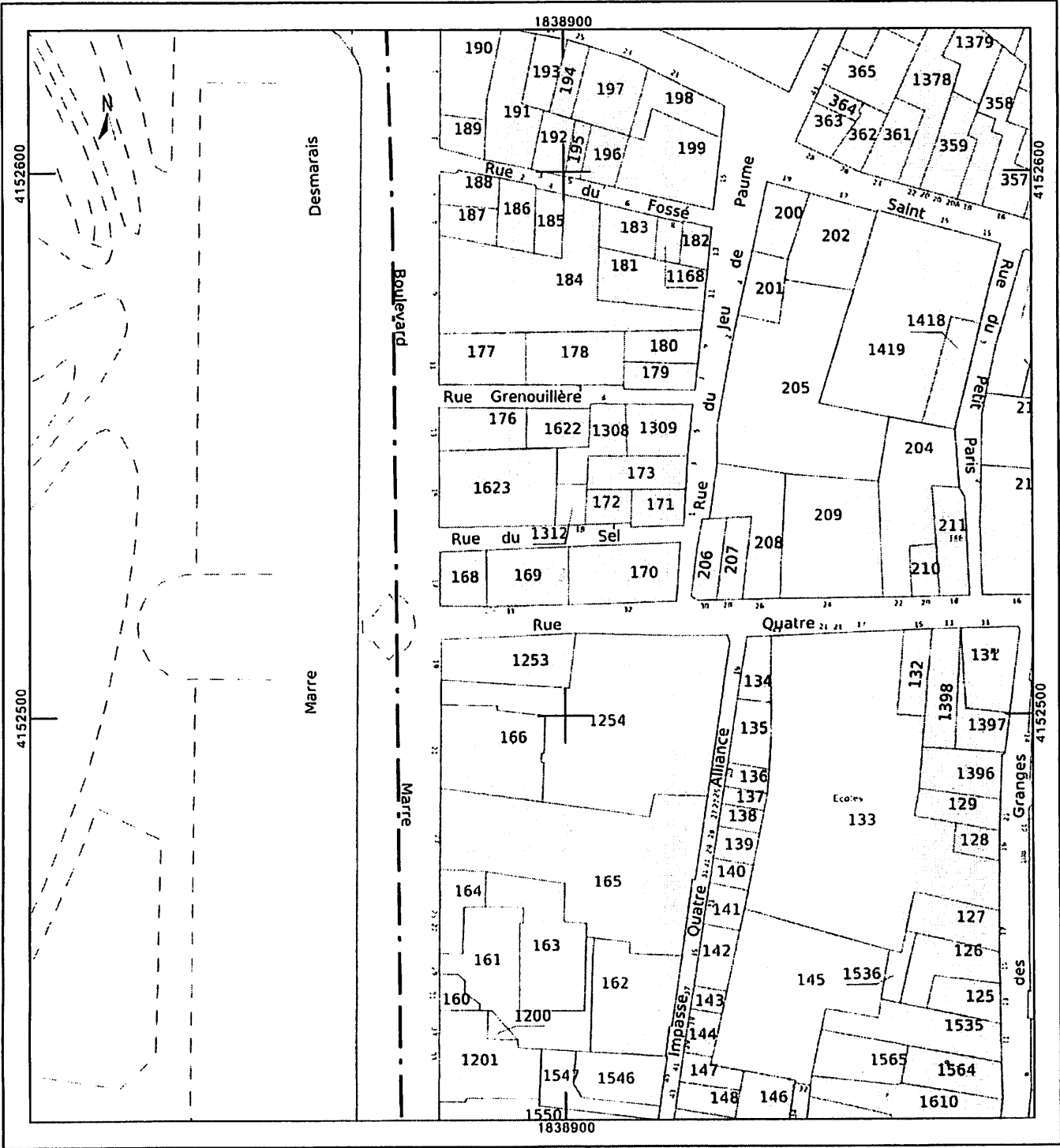
Département  
**DROME**  
  
Commune :  
**MONTELMAR**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
-----  
**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**  
-----

Section : AV  
Feuille : 000 AV 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 08/12/2022  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

15 avenue de Romans 26021  
26021 VALENCE CEDEX  
tél 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11  
cdif.drome@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait du plan vous est délivré par  
  
cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 26/04/2023

Reçu en préfecture le 26/04/2023

Publié le

26 AVR. 2023

ID : 026-212601983-20230424-202304\_34D-AR