

Mef

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Philippe **PASQUELIN**, agriculteur, et Madame Danielle JOURDAIN, son épouse, demeurant ensemble à LOCONVILLE (Oise), rue de l'Eglise ;

Nés : M. PASQUELIN à CHAUMONT-EN-VEXIN (Oise), le 13 Mars 1944 ;
Mme PASQUELIN à VILLIERS-SUR-MARNE (Val de Marne), le 17 Octobre 1943 ;

ci-après dénommés " LE BAILLEUR "

d'une part ;

Et :

La société **GIPAP**, société à responsabilité limitée avec associé unique au capital de 7 000 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 491 698 163, dont le siège social est à GISORS (Eure), 23 rue Cappeville ;

Représentée aux présentes par son gérant en exercice, Monsieur Georges Jean Charles **VORMUS**, né le 21 juillet 1954 à PARIS (16^{ème}), demeurant à DREUX (Eure-et-Loir), 1 Boulevard Dubois ;

ci-après dénommée " LE PRENEUR ",

d'une part ;

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

I

Suivant acte ssp. en date du 12 Septembre 2006, Monsieur et Madame PASQUELIN, propriétaire susnommés,

Ont donné à bail à titre commercial à la S.A.R.L. GIPAP,

Dans un immeuble situé n°s 21 bis et 23 rue Cappeville sis à GISORS, figurant au cadastre de la ville de GISORS, section XK n°27 pour 2 ares 80 ca - les locaux ci-après situés, au rez-de-chaussée comprenant :

- Une boutique sur rue Cappeville, dont une partie résulte d'une ancienne cour couverte par un toit terrasse en bac acier ;
- A l'arrière, boutique et zone d'étiquetage, local sanitaire et issue de secours donnant sur la rue Jean Jaurès
- Eau et électricité.

Ce bail a été fait pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 13 septembre 2006, venues à expiration le 12 Septembre 2015.

Il a eu lieu moyennant, autres diverses conditions -- notamment le remboursement au bailleur de la moitié à forfait de l'impôt foncier -- un loyer annuel de 9 000 €, pour la dernière période triennale stipulé payable mensuellement et d'avance, le premier jour du mois.

Il n'a pas été versé de dépôt de garantie lors de la conclusion du bail.

JP 38 6W

La société GIPAP a demandé à Monsieur et Madame PASQUELIN, le renouvellement du bail expiré.

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

I - OBJET - REGIME JURIDIQUE - DUREE

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par ces présentes, le BAILLEUR donne à titre de renouvellement de bail commercial au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés « Les locaux », aux clauses et conditions suivantes .

Le présent bail commercial est soumis aux dispositions des articles L. 145 et suivants du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application, sous réserve que le preneur remplisse les conditions.

Le preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES**, qui commenceront rétroactivement à courir le **TREIZE SEPTEMBRE DEUX MILLE QUINZE**, pour venir à expiration le **DOUZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE**.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code de commerce.

II - LOCAUX

Article 3 - Désignation des locaux

Dans un immeuble situé n°s 21 bis et 23 rue Cappeville sis à GISORS, figurant au cadastre de la ville de GISORS, section XK n°27 pour 2 ares 80 ca, les biens loués comprennent essentiellement les locaux ci-après situés au rez-de-chaussée comprenant :

- Une grande boutique avec vitrine sur rue, réserve avec couloir d'accès vers la rue Jean Jaurès ;
- Eau, électricité ;

Le preneur déclare avoir une bonne connaissance des locaux pour les occuper actuellement. Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte. Toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

DP JS W

Article 4 – Etat de livraison et état des lieux

Le preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au bailleur d'y effectuer des travaux.

Il reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité ci-après autorisée.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la signature du présent renouvellement de bail, conformément à l'article L. 145-40-1 du code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Un état des lieux contradictoire sera, de même, établi :

- Lors de la cession du droit de bail ;
- Lors de la cession ou de la mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

Le bailleur déclare ne pas avoir réalisé de travaux dans les locaux loués dans les trois années précédant la signature du présent renouvellement de bail.

Article 4 bis – Situation des locaux au regard des risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques

Le preneur est informé que les locaux dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologique ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité.

Il a été délivré par la Préfecture d'EVREUX un état des risques d'inondation en date du 9 Février 2006 (n° D5B1-06 0084), auquel est annexée la liste des communes retenue où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location, duquel il résulte ce qui suit :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit et approuvé. Les risques pris en compte sont les suivants : Inondation ; risque fort en centre urbain.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé ni prescrit.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 0.

Un état desdits risques établi en application des articles L. 125-5 et R. 125-6 du code de l'environnement est annexé aux présentes.

Article 4 ter – Fiche récapitulative du dossier technique amiante (D.T.A.)

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Les parties déclarent qu'un constat de repérage d'amiante a été effectué par la société ETIC, le 24 Septembre 2015 dont la conclusion est la suivante : **il a été repéré des produits ou matériaux contenant de l'amiante, qui nécessitent un contrôle périodique de l'état de dégradation des matériaux et produits concernés afin qu'il ne s'aggrave pas.**

Ce constat de repérage, visé par les parties, est annexé aux présentes.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Article 5 – Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble, réalisé par la société ETIC, le 24 septembre 2015.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 6 – Risque de pollution

Le preneur s'engage réciproquement à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients,

DP ES BV

fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le preneur s'oblige aussi à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux ou l'immeuble.

III – DESTINATION - OCCUPATION

Article 7 – Destination des locaux

Les locaux sont loués à usage de **TOUS COMMERCES**.

Le bailleur déclare et garantit la conformité de cet usage au regard des règles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité. Toutefois, le preneur pourra, dans les conditions et formes fixées par les textes en vigueur, adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Article 8 – Règles générales d'occupation des locaux

8-1 Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché, ce dont il garantit ce dernier. Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicable à la destination contractuelle des lieux loués.

8-2 S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance, un règlement intérieur ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

8-3 En toute hypothèse, il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par l'administration et le bailleur ou, le cas échéant, par le syndic, et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article 9 – Visite des locaux

Le preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

DP JE W

IV - TRAVAUX

Article 10 – Entretien des locaux

- 10.1 Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.
- 10.2 De plus, le preneur reconnaît que la cour a été couverte lors des baux précédents consentis à la société MADESCLAIR, et aux frais de cette dernière. En conséquence, les frais d'entretien de la toiture en terrasse prévus par l'article 605 du Code Civil continueront d'incomber au preneur.
- En outre, le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.
- Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.
- Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.
- Il déclare renoncer à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.
- Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.
- 10.3 A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.
- 10.4 Le preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le bailleur édictée au dernier alinéa du paragraphe 10.1.
- 10.5 Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.
- A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 11 – Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait quarante jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

Il prendra toutes précautions contre le gel et sera responsable des conséquences de ce dernier sur les canalisations et installations diverses.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, d'une manière générale, tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Article 12 – Transformation et améliorations des locaux par le preneur – Accession des transformations

- 12.1 Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En

DP & S 6W

cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Ils devront être conduits dans les règles de l'art par des entrepreneurs qualifiés et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le bailleur ou le syndic.

Le preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

- 12.2 Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.

V – CONDITIONS FINANCIERES

Article 13 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de **sept cent cinquante neuf euros et dix huit centimes (759.18 €)**, hors charges et hors droits, que le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois, pour le bailleur, entre les mains du Cabinet Daniel LAMY, 16 bis, rue de Saint-Ouen à Gisors.

Article 14 – Révision du loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera révisé à l'expiration de chacune des deux premières périodes triennales en fonction de la valeur locative des lieux loués, mais sans pouvoir excéder la variation trimestrielle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et selon les réserves prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce et, pour la première fois, le **13 septembre 2018**. Pour éviter les inconvénients de la parution tardive des indices, il sera pris pour base l'indice du **1^{er} trimestre 2015**, s'élevant à **108.32**.

Article 15 – Charges, prestations et taxes

- 15-1 En plus du loyer principal, les parties conviennent que le preneur devra acquitter les charges et prestations dont il profite directement, ainsi que celles mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux et la présente convention, notamment les dépenses relatives :

En tout état de cause, le paiement des charges interviendra lors de l'échéance suivant le paiement des différentes factures par le bailleur.

Les contrats d'abonnement à l'électricité et, éventuellement, au téléphone étant souscrits directement par le preneur auprès des compagnies intéressées, le preneur s'oblige à acquitter ponctuellement les factures qu'il recevra.

- 15-2 Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur, son mandataire ou le syndic.

Article 16 – Impôt et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

En outre, il remboursera au bailleur, chaque année et sans diminution de loyer ci-après fixé, l'impôt foncier et les taxes annexes présents et futurs qui seront assis sur les locaux loués. Ce remboursement sera effectué en même temps que le premier terme de loyer venant à échéance après la publication des rôles.

DP JZ 6V

VI - GARANTIES

Article 17 – Dépôt de garantie

De convention expresse entre les parties, aucun dépôt de garantie n'a été versé lors de l'entrée dans les lieux du preneur.

Article 18 – Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra utiliser constamment les locaux conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra en outre garnir les locaux et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement d'une année de loyer et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective, dans les limites maximales autorisées par la loi.

Article 19 - Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobilier, matériel, marchandises et glaces, leur déplacement et leur remplacement, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins pour des capitaux suffisants. Il devra payer les primes et justifier du tout chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait, au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

VII – SOUS-OCCUPATION - CESSION

Article 20 – Sous-occupation

Le preneur devra occuper les locaux par lui-même et par son personnel.

Il est interdit au preneur :

- de concéder, la jouissance des lieux loués, à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse du bailleur qui est dans ce cas, appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Article 21 - Cession

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les quinze jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail.

En outre, le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire, et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois ans à compter de la cession du bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail.

De la même façon, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession du bail, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment, du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

DP JRE 61

A la date d'effet de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant et le bailleur et, dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le bailleur. Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut, les états des lieux seront constatés par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214.1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de deux mois qui lui était ouvert.

VIII - RECOURS

Article 22 – Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas, néanmoins, où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article 23 – Gardiennage – Services collectifs

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, le bailleur ne pouvant, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 24 – Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité, à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

IX – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25 – Restitution des locaux

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux. A défaut, l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 26 – Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail et un mois après commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

DP SR W

Dans le cas où, après résiliation, le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance d'EVREUX, exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans tous les cas, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est soumis.

Article 27 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 28 – Frais

Les frais et honoraires dus au cabinet Daniel LAMY, rédacteur des présentes, que le preneur s'oblige à acquitter le jour de la signature, s'élèvent :

- pour le bail à 412.68 €, plus T.V.A. au taux de 20 % : 80.88 €, soit : 493.56 € TTC ;
- pour l'état des lieux : 158.86 €, plus T.V.A. au taux de 20 % : 31.14 €, soit : 190.00 € TTC.

Article 29 – Election de domicile

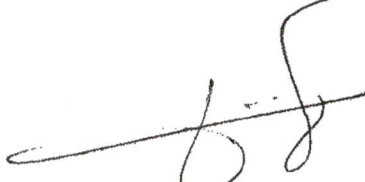
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, en son domicile;
- le preneur, dans les lieux loués.

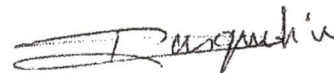
Sans renvoi
ni mot nul./.

Fait et signé à GISORS en double exemplaire,

Le VINGT SEPT OCTOBRE DEUX MILLE QUINZE.


Philippe PASQUET


Georges VERNUS


Danielle PASQUET

