

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE SAINT-CLAUDE



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA COMMUNE DE SAINT-CLAUDE, Collectivité territoriale enregistrée sous le numéro de SIREN 219 711 249, représentée par Madame Lucie WECK-MIRRE, Maire de Saint-Claude, suivant la délibération du Conseil Municipal du.....

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART

ET:

.....
.....

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

D'AUTRE PART

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

Le bâtiment mis à disposition est situé Rue DU MARECHAL FOCH à SAINT-CLAUDE, cadastré, d'une superficie approximative de 284m2, comprenant :

- Au RDC, un espace d'animation, de dépôt et de rangement et des sanitaires. Un escalier extérieur muni d'un ascenseur mène au 1^{er} niveau,
- Au 1^{er} niveau, une terrasse de restauration, un bar et une cuisine.

Ainsi que ledit local se comporte sans aucune exception ni réserve et plus amplement désigné dans l'état des lieux annexé au présentes, le preneur déclarant parfaitement connaître les lieux pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence de contenance de plus ou moins qui excèderait un vingtième se fera au profit ou la perte du Preneur.

ARTICLE 3 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives.

Il prendra effet à compter duau..... .

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur devra occuper les lieux par lui-même et pour l'activité de restauration, bar, et animations, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Il s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exerce dans les lieux loués. De même, il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'ensemble immobilier.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-vis du Bailleur de toutes actions en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 5 - ÉTAT DES LIEUX

5.1- ÉTABLISSEMENT

Le Preneur prendra l'ensemble du bien loué dans un état neuf lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la signature du présent bail et y sera annexé.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution du bien loué au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

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

5.2 - MODIFICATION / AMÉLIORATION

Le Preneur ne peut effectuer dans les lieux donnés à bail aucuns travaux qui changeront la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune modification, démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation, et ce qu'après lui avoir communiqué un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu à ses risques et périls sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou d'un Bureau d'études techniques dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur réalisera également à ses frais tous travaux prescrits par la législation, notamment en matière d'hygiène, d'environnement et de sécurité eu égard à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété sur ces points.

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

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément et matériel fixes, mobiles ou amovibles, qu'il aura incorporé aux biens loués qui restera la propriété du Bailleur à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

5.3 - CONSTRUCTION

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

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

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

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

6.1 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

6.1.a. DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Le repérage des matériaux et produits des listes A et 8 de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique dans les lieux et la constitution du DTA, conformément aux articles R.1334-17 et R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique, n'est pas été requis, le permis de construire ayant été accordé le 04 novembre 2019.

6.1.b. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation est annexé aux présentes.

6.1.c. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNT)

L'Etat des risques Naturels et technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement est annexé aux présentes.

6.1.d. SITUATION DE L'IMMEUBLE BATI A L'EGARD DES SINISTRES ANTERIEURS CAUSES PAR UNE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel est situé le local n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et technologiques, conformément aux articles L.125-2 et L.128-2 du Code des assurances.

6.2 - MISE EN ACCESSIBILITE DES LOCAUX

Le Bailleur déclare que les locaux sont accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 11-19-8 du code de la Construction et de l'Habitation et des textes subséquents.

6.3 ENTRETIEN/ REPARATIONS/ TRAVAUX

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, la vétusté, un vice de construction, un cas de force majeure ou rendues nécessaires par la faute d'un tiers et par son propre fait, incombe au Preneur dans leur intégralité, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

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

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

Le Preneur s'oblige à supporter la charge des dépenses liées à tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux spécifiques à ses activités.

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

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par les dégradations de son fait.

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

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera la charge financière.

Si des réparations, autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil deviennent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer immédiatement le Bailleur comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal Judiciaire de BASSE-TERRE, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

En toute hypothèse, le Preneur devra souffrir et laisser faire les réparations que le Bailleur jugerait nécessaires d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installation individuelle de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les sociétés de distribution d'eau, d'électricité ou de téléphone ou la réglementation en vigueur. Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les reconstructions et toutes grosses réparations telles que définies par l'article 606 du code civil, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que ces dernières excèderaient vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements,

abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements et portant sur:

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil, les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols.

• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

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

2) **Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :**

• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements atteints par la vétusté ou détériorés ou détruits par son propre fait.

• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable de l'immeuble, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Preneurs.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R.145-35 du Code de commerce.

6.4- ÉTAT RÉCAPITULATIF ET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX :

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare qu'il n'est envisagé de travaux dans les trois années suivant la conclusion du bail.

6.5- OCCUPATION/ JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués suivant leur usage et destination prévu ci-dessus.

Le Preneur s'oblige à exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de restauration, bar et animations et obtenir tous les agréments ou autorisations administratives requises à l'exercice de son activité.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apprêter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il s'engage notamment à établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives.

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

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

Il devra tenir constamment les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandise et matériel en qualité et valeur suffisant pour répondre en tout temps au paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente.

Il ne pourra faire dans les locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, store quelconques, sans le consentement exprès et écrit du bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de celui-ci en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade.

Cette enseigne pourra être lumineuse et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui règlementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes qui pourraient être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur.

Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son

existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de vol, de cambriolage et d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques et la distribution d'eau, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement et acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

6.6 - ABUS DE JOUISSANCE/ TOLÉRANCE

Toutes les tolérances de la part du Bailleur, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing-privé. Ces modifications ne pourront en aucun cas être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée.

Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet de modification expresse.

6.7 - RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, de l'électricité, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble.
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les lieux loués ou l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- en cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait d'un tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant les risques avec renonciation à recours.

6.8 - SOUS LOCATION/ EXPLOITATION PAR LE PRENEUR

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

La sous-location partielle ou totale des lieux loués est strictement interdite.

En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des biens loués. Toute opération en contradiction de cette obligation, notamment la mise en location- gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L.145-16 du Code de commerce.

6.9 - CESSION

le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec le consentement exprès et écrit du Bailleur et qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

Aucune cession ne sera autorisée si le Preneur doit une quelconque indemnité au Bailleur.

En cas de cession, le Preneur restera garant et solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite de trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être impérativement rappelée dans tout acte de cession.

Pour répondre de cette garantie, dans tous les cas de cession, le successeur du Preneur, de même que les cessionnaires successifs, devront pour la validité même de la cession présentée au Bailleur une caution bancaire garantissant le paiement d'une somme correspondant à un an de loyer, le dit loyer étant actualisé au jour de la cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 20 jours avant la date prévue de signature de l'acte.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

Il sera remis au Bailleur, dans les 15 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une grosse ou un exemplaire original enregistré de la cession.

6.10 - FUSION/ SCISSION DE SOCIÉTÉS

En cas de fusion ou de scission le Preneur, celle (s) qui en sera (seront) issues, sont substituées à cette dernière dans tous les droits et obligations découlant des présentes.

Il en est de même en cas de transmission universelle de patrimoine d'une Société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou encore en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une Société réalisée dans les conditions prévues aux articles L.236-6 alinéas 1 et 2, L.236-22 et L.236-24 du code de commerce.

6.11 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera les contributions de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles il est ou pourra être assujéti et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement de l'immeuble.

Il supportera et paiera toutes charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement sera réclamé directement au Bailleur au titre des locaux objet du présent bail. Le règlement s'effectuera chaque année à réception par le Preneur de l'Etat récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé avant le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs.

Durant le cours du bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts et taxes et redevances, nouveaux, qui lui seraient imputables.

6.12 - ASSURANCES

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

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers et matériels, marchandises et tous aménagements, et ce, contre les risque d'incendie en valeur à neuf, et autres risques tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

le Preneur devra déclarer dans un délai de 5 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

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

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

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

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les locaux.

Elles devront être maintenues de manière continues pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre pour quelle que cause que ce soit.

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

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

6.13 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur, durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels Preneurs en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant la période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux

mêmes horaires que ci-dessus, il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

6.14 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bailleur pourra résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, sans préjudice de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu que le Preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, la reconstruction et les grosses réparations sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que ces dernières excèderaient vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le Preneur s'acquittera régulièrement du montant de son loyer. A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à sa réintégration dans les lieux.

6.15 - EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

6.16 - RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre les parties.

Le Preneur règlera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises, il en serait ainsi de même s'il se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 7 - LOYERS

7.1- MONTANT ET MODALITES DE PAIEMENT

7.1.a - MONTANT DU LOYER

Le loyer comporte une partie fixe révisable annuellement et une partie variable en fonction du chiffre d'affaires.

.....
.....

7.1.b - .MODALITES

Le règlement des redevances se fera trimestriellement par mandat administratif suivi d'un virement bancaire pour la partie fixe. Concernant la partie variable, elle se fera annuellement par mandat administratif suivi d'un virement bancaire au mois de mai de l'année n+1 au vu du compte de résultat du preneur.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de quittance.

La clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

7.2 - TAXES

Le Bailleur déclare que les loyers mentionnés ci-dessus sont exonérés de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en lui remboursant le montant qu'il aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

7.3 -INTÉRÊTS DE RETARD

En cas de défaut de paiement à l'échéance des loyers ou de toutes autres sommes dont le Preneur est redevable en vertu du présent bail, le Bailleur appliquera un taux de 7% au titre des intérêts de retard sur les sommes dues.

Par ailleurs les frais de recouvrement et honoraires des avocats et huissiers seront à la charge exclusive du Preneur.

7.4 - RÉVISION DU LOYER

Le loyer est fixé uniquement pour la première période triennale.

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1er mai 2023.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail soit
(Séries Chronologiques INSEE).

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce, est celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

7.5 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

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

ARTICLE 8- DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur devra payer un dépôt de garantie correspondant à 2 mois de loyers fixes.

Il est conservé par le bailleur jusqu'à la fin du présent Bail en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le Bailleur pourrait être tenu responsable, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

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

ARTICLE 9 - IMPRÉVISION

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

Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles relatives à l'indexation du loyer.

ARTICLE 10 - DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

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

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

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat du local, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment.

De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur une offre de vente des locaux.

ARTICLE 11 - FIN DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Le Bailleur disposera de la même faculté de résiliation mais uniquement s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Il est rappelé que la partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre cas ci-dessus prévus, devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire dans les formes et les délais fixés par l'article L.145-9 du Code de commerce, soit au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

A défaut de congé et de demande de renouvellement, le Bail se prolongera tacitement aux conditions et clauses du bail expiré et il sera alors donné congé selon les conditions et formes prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 12 - DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement à l'expiration du bail, sous réserves du respect des présentes et conformément aux dispositions des articles L.145-8 et suivants du Code du commerce.

A défaut de congé avec offre de renouvellement par acte extrajudiciaire dans les six mois qui précède l'expiration du présent bail par le Bailleur, le Preneur lui adressera dans le même délai une demande de renouvellement également par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 13 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Toutes les charges, clauses, et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent bail ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, fait à personne ou à domicile élu resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former de demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef sera dans ce cas obtenue par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire de BASSE-TERRE, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel, ainsi que le Preneur l'accepte expressément et dès à présent.

En cas de non restitution des lieux suite à la décision d'expulsion prononcée, l'occupant sera redevable jusqu'à libération complète des lieux d'une indemnité d'occupation arrêté d'accord partie au double (x2) du loyer en cours au moment de la constatation de la résiliation.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style, elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties dont elle forme la loi aux termes de l'article 1103 du Code Civil.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible de réduction judiciaire, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages et intérêts.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et/ou ayants-droits du Preneur pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^e alinéa de l'article L.145-4 du Code de commerce pour les ayants-droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du même code.

ARTICLE 14 - CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement, des frais, diligences et honoraires pour le recouvrement de cette somme.

ARTICLE 15 - PROCÉDURE COLLECTIVE

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, le présent bail sera résilié de plein droit après une mise en demeure du Bailleur adressée à l'Administrateur de prendre parti sur la poursuite du contrat et restée plus d'un mois sans réponse.

Le présent bail sera également résilié de plein droit, en cas du choix de la poursuite du bail, pour défaut de paiement des loyers.

En cas de liquidation judiciaire, la résiliation de plein droit interviendra pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ou lorsque que ce dernier a été prononcé après une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, au jugement d'ouverture qui l'a précédé.

La résiliation de plein droit interviendra également de plein droit pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire.

ARTICLE 16 - ENREGISTREMENT

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes.

ARTICLE 17 - FRAIS/ DROITS/ HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 18 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

Le Bailleur à l'Hôtel de Ville de la Commune de SAINT-CLAUDE

Le Preneur à

avec attribution de Juridiction au Tribunal judiciaire de BASSE-TERRE.

ANNEXES:

1. Arrêté de signature du présent bail du
2. Extrait k-bis de la Société
3. Relevé de propriété relative à la parcelle
4. Extrait du plan cadastral
5. Etat des risques naturels, miniers et technologiques du 19 janvier 2021
6. Plan de zonage réglementaire applicable à la parcelle 97124AP0111

7. Extrait Zonage PLU de Commune de SAINT-CLAUDE
8. Etat des lieux contradictoire
9. Diagnostic de Performance Energétique

Fait en quatre (3) exemplaires
A SAINT-CLAUDE, LE

LE PRENEUR
(Lu et approuvé)

LE BAILLEUR
(Lu et approuvé)