

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES LES SOUSSIGNEES

Madame Marie Claude PIERCY, née EVRARD
née le 21/04/1950 à PARIS
de nationalité Française,
demeurant « Les Olivades » Quartier FONTAUBE 84490 SATURNIN LES APT

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR

D'une part

FRANCEAGRIMER

Etabliement public national à caractère administratif inscrit sous le numéro INSEE 130 006 364
00017 dont le siège social est 12 rue Henri ROY TANGUY TSA 20002 Montreuil (93555) Cedex
Représenté, en vertu de l'Article D.621-27 du code rural et de la pêche maritime par sa directrice
générale, Madame Christine AVELIN, nommée par décret daté du 6 avril 2017, dûment habilitée aux
fins des présentes

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR

D'autre part

Préalablement aux présentes, il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs preneurs et/ou
bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront toujours dénommés « Bailleur » et
« Preneur »

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est
préalablement déterminé ce qui suit :
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits
à l'article 1er des présentes.
L'« Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les
personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou

ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

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

Par les présentes le Bailleur donne 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-après désignés.

ARTICLE 1 – Désignation

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens :

Dans un ensemble immobilier situé à Avignon (Vaucluse) 2 avenue de la synagogue

Cet ensemble immobilier est cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
DO	247	Avenue de la synagogue	00ha 09a 18 ca
DO	96	4 avenue de la synagogue	00ha 18a 90 ca
		Total surface	00ha 28 ca 08 ca

Désignation des biens :

- Lot numéro 3 :
Un local commercial au 1^{er} étage du bâtiment édifié sur la parcelle DO-96 et les vingt et un millièmes (21/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes ;
- Lot Numéro 4
Un local au 1^{er} étage du bâtiment édifié sur la parcelle DO-96 et les dix neuf millièmes (19/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes
- Lot numéro 5
Un local au 1^{er} étage du bâtiment édifié sur la parcelle DO-96 et les dix neuf millièmes (19/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes
- Lot numéro 35
Un box à usage de parking édifié sur la parcelle DO-96 et les un millième (1/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes
- Lot numéro 37
Un box à usage de parking édifié sur la parcelle DO-96 et les un millième (1/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes
- Lot numéro 39
Un box à usage de parking édifié sur la parcelle DO-96 et les un millième (1/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes

Etat descriptif de division : Règlement de copropriété

L'ensemble des biens sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOSVIEUX, notaire à Avignon le 19 décembre 1980 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'Avignon le 6 février 1980, volume 2247 numéro 7

Le Bailleur pourra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

Le Preneur dispose du même délai minimum de six mois avant l'expiration du bail pour formuler une demande de renouvellement et ce exclusivement par voie d'huissier.

Le Preneur bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

ARTICLE 3 - Droit au renouvellement

En conséquence, aucun loyer ne sera dû à l'échéance du délai de six mois suivant le mois au cours duquel sera intervenu la notification ou la signification du congé.

Par dérogation à ce qui a été écrit précédemment, le Preneur pourra mettre fin au bail, sans pénalité, à tout moment, dans le cas où par suite de suppression, concentration ou transfert de services, le preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués et ce, à charge de prévenir le bailleur par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail, en application de l'Article L 145-4 du Code de Commerce, devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le premier février deux mille vingt-deux (01/02/2022)

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du premier février deux mille vingt-deux (01/02/2022) pour se terminer le trente et un janvier deux mille trente et un (31/01/2031)

ARTICLE 2 - Durée

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les Locaux sont situés 2 Avenue de la synagogue 84000 AVIGNON,

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BOSVIEUX, Notaire susnommé le 12 Mars 1996 dont une copie a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'Avignon le 18 mars et 31 mai 1996, volume 1996P numéro 1573 suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit notaire le 21 mai 1996, publié au 1^{er} bureau des hypothèques d'Avignon le 31 mai 1996 volume 1996 P numéro 3116

A défaut de congé de la part du bailleur ou de demande de renouvellement de la part de preneur dans les délais et formes sus indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée à laquelle le bailleur pourra mettre fin à tout moment selon les usages locaux par un congé avec offre ou refus de renouvellement ou par le preneur par une demande de renouvellement.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du bailleur délivré par voie d'huissier plus de six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au preneur d'une indemnité d'éviction correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de réinstallation.

Toutefois, cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants :

- Lorsque le bailleur peut se prévaloir d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur ;
- Lorsque l'immeuble est devenu insalubre et dangereux et doit donc être démolli, que ce soit totalement ou partiellement ;
- Lorsque le bailleur veut reprendre pour construire ou reconstruire et qu'il est en mesure d'offrir au preneur un local de remplacement.

ARTICLE 4 - Destination des Locaux - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de bureaux

ARTICLE 5 - Charges et conditions

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

5-1. Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

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

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

5-2. diagnostics techniques

5.2.1 Amiante : Repérages et Diagnostic

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe

13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

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

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

5.2.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué en date du 27 juillet 2021.

Ce document est annexé aux présentes.

5.2.3 Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

5-3. Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

5.3.1 A la charge du Preneur

Les frais à la charge du Preneur sont répartis dans la limite de la quote-part des biens loués.

5.3.1.1 Fluides :

Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres Fluides Abonnement et frais des fluides ;

5.3.1.2 Travaux ou réparations :

Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier ;

Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, sauf si ce ravalement est constitutif à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil et sauf si ces travaux sont prescrits par l'autorité administrative.

5.3.2.1 Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;

5.3.2 A la charge du bailleur

Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de 4 / 15 l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité de personnes handicapées, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.

5.3.1.4 Mise en conformité :

Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation.

immobilier ;

Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble

des VRD, le cas échéant ;

Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien

immobilier ;

Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble

de chauffage et de climatisation ;

Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie,

communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel ;

Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties

5.3.1.3 Entretien :

Le renouvellement des réseaux communs.

réparations de l'article 606 du Code Civil ;

Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses

5.3.2.2 Les travaux relevant de la vétusté Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, ;

5.3.2.3- Les taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ;

5.3.2.4 La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Lieux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.

5.4. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Les charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

La taxe foncière sera exclusivement supportée par le bailleur.

5.5. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera mensuellement au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de deux cent trente-huit euros et vingt-quatre centimes (238,24 €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard :

Si les Locaux font partie d'une copropriété

Dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété, comptes portant sur l'exercice annuel, étant précisé que l'exercice débute le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

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

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

ARTICLE 6 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus à l'Article 4 du présent bail

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

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux 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 Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun emballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

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

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores 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.

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

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

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

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

En cas de cession ou transmission du droit au bail sous quelque forme que ce soit, si le décompte des charges réelles de l'année précédente et de l'année en cours n'est pas établi à la date d'effet de la transmission ou cession des droits, le successeur du Preneur sera tenu de régler au Bailleur le solde des charges réelles, en ce comprises les charges afférentes à la période antérieure à son entrée en jouissance, dès la présentation des décomptes des charges réelles par le Bailleur.

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

6.3. Maintien de l'exploitation

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

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires, sauf à ce que ces occurrences ne résultent d'une faute du Bailleur

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété
- Au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités administratives du Preneur.

6.2. Renonciation à recours contre le Bailleur

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'événements établis par actes sous signature privée. 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 d'une modification expresse.

6.1. Abus de jouissance - Tolérances

Le Preneur et son successeur seront tenus d'établir entre eux des règles de répartition de ces charges et de se garantir mutuellement des remboursements, sans que le Bailleur ne soit inquieté à ce sujet. La présente clause devra être portée expressément à la connaissance des successeurs du Preneur.

De la même manière en cas de solde en faveur du Locataire, le Bailleur sera tenu de le rembourser au successeur du Preneur par imputation de ce solde sur le terme le plus proche, de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à effectuer des comptes prorata entre les différents occupants des Locaux, ni à rechercher le précédent locataire.

ARTICLE 7. Sous-location - Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

7.1 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie des Locaux, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire et les conditions de la sous-location envisagée

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de soixante jours à compter de sa réception.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par acte extrajudiciaire délivré au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins trente jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

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

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze jours à compter de la notification de la lettre (le présentation) pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux forment un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les trente jours suivants sa signature.

Le Preneur qui envisagerait de confier le fonds exploité dans les Locaux à un locataire-gérant, devra requérir l'agrement préalable du Bailleur en formulant une demande par courrier recommandé avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur contenant d'une part les éléments d'identification du candidat locataire-gérant et d'autre part, les conditions de la location-gérance envisagée.

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de soixante jours à compter de sa réception. A défaut de réponse dans ce délai, le silence du Bailleur vaudra agrément sans réserve de mise en location-gérance du fonds exploité dans les locaux.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de location-gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, adressée au moins trente jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Le projet de contrat de location-gérance devra être joint à cette convocation, à peine de nullité de ladite convocation.

Le Bailleur disposera d'un délai de trente jours à compter de la notification de la lettre (le présentation) pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte. Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le Preneur, celui-ci pourra conférer au Locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du Contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le Preneur devra notifier au Bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat et ce dans les trente jours suivant la signature de l'acte.

Le Locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

7.2 Modalités d'exploitation du fonds

Le Preneur s'engage à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard, sauf cas d'application des dispositions de l'article 7.1.

Le preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puissent apporter des troubles de jouissance au voisinage.

7.3 Cession

Modalité de la cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf transfert des services de l'Etat au profit d'un autre organisme agréé.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNEES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signature privée.

Il sera remis au Bailleur, dans les trente jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 10 . Destruction totale ou partielle des locaux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers. " pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur durant les jours ouvrables de 10 heure à 12 heure et à tout moment en cas d'urgence. Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 9 Visite des lieux

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les soixante jours à compter des présentes :
 - Une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
 - La justification du quittance des primes afférentes.

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année. Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Il est rappelé 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.

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers 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 et le syndicat des copropriétaires, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

ARTICLE 8. Assurances

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quatre-vingt-dix jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à quinze jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables.

La réduction de loyer ci-dessus sera proportionnelle à la durée de l'indisponibilité des locaux en appliquant un prorata selon que cette indisponibilité soit totale ou partielle.

ARTICLE 11. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, 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 l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 12. 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.

A cet effet, 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 Locataire, 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 serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 13 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de dix-sept mille sept cents euros (17.700,00) hors champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce loyer sera payable au bailleur ou à son mandataire le premier jour de chaque mois, le premier paiement ayant eu lieu le 1^{er} février 2022 ;

A chaque terme, il y a lieu d'ajouter une provision pour charges d'un montant de deux cent trente-huit euros, vingt-quatre centimes (238,24 €)

Précision est ainsi faite que ces charges seront calculées conformément à la répartition des charges telle qu'elle résulte du règlement de copropriété.

Le bailleur devra user de sa qualité de co-proprétaire pour veiller à la réalité des charges imputées aux locaux loués et fournir au preneur tous justificatifs qu'il jugera utile et nécessaire ;

Le bailleur aura aussi l'obligation, si le preneur le souhaite, de lui conférer un pouvoir pour le représenter aux assemblées de co-proprétaires.

ARTICLE 14 – Indexation du loyer

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer en fonction des variations de l'indice ILAT publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du quatrième trimestre 2021, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de 118,97.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire des présentes ; Le nouveau loyer applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1° Le montant du loyer initial
- L'indice ayant servi à établir ce montant
- Et le dernier indice connu.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du bailleur, ou du preneur, dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation des loyers cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

ARTICLE 15 - Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'a été prévu aux présentes par les parties.

ARTICLE 16 - 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 de Commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé à l'étallement progressif de la

hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 17 - Imprévision

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

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

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

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

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

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

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

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

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

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

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

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

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 20 - Enregistrement

code.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e 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.

S'il est prévu une indemnité d'occupation, le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible " par jour de retard. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minimale soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécution resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une 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 ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

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

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

ARTICLE 19 - Résiliation

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 - 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 de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge partagée et à égalité du Preneur et du bailleur qui s'y obligent à les payer.

ARTICLE 22 - Election de domicile

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

- Le Bailleur : à son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes
- Le Preneur : à l'adresse des Locaux.

Fait en six exemplaires,

A Avignon

Le 01/02/2022

Jean-François KUNTGEN

Pour la direction générale, et par délégation,
Le secrétaire général

Signature numérique
de Jean-François
KUNTGEN ID
Date : 2022.06.20
15:44:38 +02'00'

LE 15/1/2022

LE BAILLEUR

Hani Oualid PIERCY

