DEKRA Industrial SAS – Audit et Conseil Nord Est
ZAE Cap Nord – 13 rue docteur Quignard, 21000 Dijon
Responsable du dossier : Matthieu Mercier
E-mail : matthieu.mercier@dekra.com

Vosges Promo Bois
Scierie – Broyage

Ce dossier est réalisé avec la collaboration de la société

DEKRA Industrial



www.dekra-industrial.fr

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Version 1

PIECE JOINTE 3

BAIL COMMERCIAL SCI LES T2G VOSGES PROMOBOIS

Tableau de suivi des modifications				
Date	***Version***	***Rédacteur***	***Vérificateur***	***Modifications apportées***
Juin-2026	1	Matthieu MERCIER	Guy Delaite	-

AUDIT CONSEIL DEFENSE

ACTE PORTANT

1/ RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 1er NOVEMBRE 2010

2/ BAIL COMMERCIAL
SOUMIS AUX DISPOSITIONS
DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Entre

SCI LES T2G

et

VOSGES PROMOBOIS

BAIL DES LOCAUX SITUES

1 route de la Gare – 88600 DOMFAING

DG DG

SOMMAIRE

Sommaire 2
Parties à l'acte 3
Préambule 4
Bail commercial 4
Article 1. Bail - Désignation des locaux 4
Article 2. Destination des lieux loués activités autorisees 5
Article 3. Durée 6
Article 4. Conditions financières du bail 6
4.1. Loyer 6
4.2. Indexation du loyer 7
4.3. Charges 7
4.4. Impôts – Taxes - Charges 8
4.5. Dépôt de garantie 8
Article 5. Renseignements concernant l'immeuble loué 9
5.1. Réglementation sur l'amiante 9
5.2. Lutte contre le saturnisme 9
5.3. Réglementation sur les xylophages 9
5.4. Risques naturels et technologiques 9
Article 6. Conditions générales 10
6.1. Etat des lieux 10
6.2. Garnissement – Obligation d'exploiter 11
6.3. Entretien – Réparations 11
6.4. Réalisation des travaux 11
6.5. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux 11
6.6. Accession à la propriété du Bailleur 12
6.7. Visite des lieux 13
6.8. Réclamations des tiers ou contre les tiers 13
6.9. Gardiennage 13
6.10. Restitution des lieux 11
6.11. Destruction des lieux loués 14
6.12. Interruption dans les services collectif 14
6.13. Prescriptions administratives, mises aux normes et autres 14
6.14. Mise en accessibilité des locaux 11
6.15. Tolérance 15
Article 7. Assurances 15
Article 8. Responsabilités 15
Article 9. Sous-location – ecploitation par le locataire – Cession 16
9.1. Sous-location et location-gérance 11
9.2. Fusion – scission de sociétés – transmission universelle de patrimoine 11
9.3. Cession 11
Article 10. Taxes 18
Article 11. Fixation du loyer en cas de renouvellement 18
Article 12. Droit de préférence en cas de vente des locaux au profit du locataire 18
Article 13. Clause résolutoire 19
Article 14. Modification 19
Article 15. Solidarité et indivisibilité 20
Article 16. Imprévision 20
Article 17. Enregistrement 20
Article 18. Décharge 20
Article 19. Documents annexes 21
Article 20. Litiges 21
Article 21. Frais – Droits - Honoraires 21
Article 22. Election de domicile 21

PARTIES A L'ACTE

LES SOUSSIGNEES

- **La société SCI LES T2G,**

Société civile immobilière au capital social de 1.000 euros,
Dont le siège social est situé 1 rue des Grands Jardins à FREMIFONTAINE (88600)
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EPINAL sous le numéro 528 643 034

Représentée par **Monsieur Guy DELAITE**, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Bailleur »,
D'une part,

- **La société VOSGES PROMOBOIS SARL,**

Société à responsabilité limitée au capital social de 20.000 euros,
Dont le siège social est situé 1 route de la Gare à DOMFAING (88600)
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EPINAL sous le numéro 410 331 383

Représentée par **Monsieur Guy DELAITE**, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Locataire » ou le « Preneur »,
D'autre part,

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

Terme	Définition
« 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

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

1- Le soussigné de première part est légalement propriétaire d'un ensemble immobilier situé **1 route de la Gare à DOMFAING (88600)**, ci-après désigné, faisant l'objet du présent bail.

2- Les Locaux, à usage professionnel, sont indépendants et non soumis au statut de la copropriété.

3- Les Locaux ont été précédemment donnés à bail par le Propriétaire à la société **VOSGES PROMOBOIS** dans le cadre d'un bail commercial en date à DOMFAING du 1er novembre 2010, modifié par avenant en date du 2 janvier 2013, à compter du 1er novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2019.

4- Pour les besoins de l'activité de la société **VOSGES PROMOBOIS**, il a été procédé aux travaux de désamiantage total de la toiture de l'entrepôt. Aux termes du bail initial en date du 1er novembre 2010, la charge financière des travaux est assumée par le Locataire.

5- Après discussions et négociations entre Bailleur et Locataire, les Parties sont convenus que, compte tenu de la nature et de l'importance des travaux réalisés par le Locataire, le Propriétaire a consenti à accorder une franchise de loyers d'une durée de six mois, d'un montant de 12.000 euros HT. En conséquence, il a été accordé une franchise sur les loyers **des mois de juillet à décembre 2018**, qui n'ont pas été versés par le Locataire au Bailleur.

En sus de cette franchise de loyers, le Propriétaire a également consenti à renouveler son engagement de location des locaux envers le Locataire, au travers de la conclusion d'un nouveau bail commercial d'une durée de neuf années.

6- Enfin, la société **SCI LES T2G** a procédé à l'acquisition de parcelles supplémentaires de terrain d'une superficie totale de 21.705 m2 (parcelles A 656, 657 et A 730) qui jouxtent l'ensemble immobilier dont elle est propriétaire et sises à **DOMFAING – 5 route de la Gare**, suivant acte reçu en date du 19 novembre 2018 par Maître Anna-Sophia TIAGO-OHNIMUS, Notaire à BRUYERES (88). Ces parcelles appartenaient à Madame Sylvie MARCHAL et avaient été prises à bail directement pour les besoins de leur exploitation par les sociétés VOSGES PROMOBOIS et TRANS PROMOBOIS auprès de la propriétaire.

7- La société **SCI LES T2G** étant désormais le nouveau propriétaire des surfaces louées antérieurement par Madame MARCHAL, il été convenu d'intégrer dans le présent bail une extension des biens loués à la société **VOSGES PROMOBOIS** à une fraction des terrains cadastrés A 656 et 657, le reste des parcelles étant donné en location à la société **TRANS PROMOBOIS.**

8- Les Parties se sont rapprochées et sont convenues, tenant compte :
   a. des travaux effectués pris en charge par le Locataire,
   b. de la modification dans les lieux loués
   c. de l'augmentation du loyer consécutive

de procéder
   a. à la résiliation anticipée amiable sans indemnité du bail actuel qui les lient
   b. à la mise en place d'un nouveau bail commercial conforme aux nouvelles dispositions régissant les baux commerciaux.

9- Le présent acte concrétise les accords des Parties.

10- Le cabinet AUDIT CONSEIL DEFENSE - ACD intervient aux présentes en qualité de rédacteur de l'acte sur sollicitation tant du Bailleur que du Preneur.

LES PARTIES ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 1ER NOVEMBRE 2010

RESILIATION DU BAIL

Le Preneur et le Bailleur déclarent mettre un terme définitif et résilier le Bail en date du 1er novembre 2010 modifié par avenant en date du 02 janvier 2013, énoncé et décrit dans l'exposé préalable. Cette résiliation prendra effet le 30 septembre 2018 à minuit.

Cette résiliation ne donne lieu au versement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

Compte tenu de la conclusion concomitante entre les Parties d'un nouveau bail commercial à effet au 1er octobre 2018, le Locataire demeure dans les locaux.

Le Bailleur établira les comptes au prorata temporis jusqu'au 30 septembre 2018 comprenant les loyers échus et les charges correspondant aux obligations du Locataire et fournira les justificatifs.

Les Parties décident d'effectuer les comptes entre eux aux montants réels.

Pour l'année 2018 les charges réelles n'étant pas arrêtées et approuvés, les Parties décident que les comptes entre elles seront établis ultérieurement et aussitôt que ces charges réelles seront établies au nom du Bailleur. Les Parties s'obligent à se rapprocher afin d'établir un compte prorata. Chacune des Parties s'oblige d'ores et déjà à régler à l'autre, la part lui incombant au prorata temporis.

Les Parties conviennent que si ces comptes arrêtés au 30 septembre 2018 laissent apparaître un solde en faveur du Bailleur, le Locataire s'engage à verser le solde dans les 30 jours ouvrés de l'appel de fonds dûment motivé du Bailleur.

Si le solde apparaît en faveur du Locataire, le Bailleur lui réglera dans les 30 jours ouvrés à compter de la production des charges justifiées auprès du Locataire.

CREANCIERS ET INSCRIPTIONS

Le Preneur déclare que le Fonds n'est grevé d'aucune inscription et qu'il n'a consenti aucun privilège ni nantissement sur le Fonds qui serait en cours d'inscription.

Si, contrairement à la déclaration faite par le Locataire, il se révélait l'existence d'inscriptions sur fonds, il sera fait application des dispositions de l'article L 143-2 du Code de commerce rappelées ci-dessous:

> *« Le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions. Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.*
> *La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus. »*

Par suite, la présente résiliation de bail sera notifiée par les soins du Preneur aux Créanciers inscrits. Elle ne deviendra définitive à leur égard qu'un mois après cette notification non suivie d'opposition, à moins que le Preneur justifie de la mainlevée des inscriptions qui se seraient révélées ou de l'agrément des Créanciers à la résiliation du bail.

BAIL COMMERCIAL

Article 1 - Bail - Désignation des locaux

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Locataire qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Sur la commune de DOMFAING (88600) – 1 Route de la Gare (parcelles A 655, 657, 658 et 659), un ensemble immobilier comprenant :

- un hangar à usage :
  - d'atelier
  - zone de sciage
  - rabotage
  - stockage
- un terrain d'assise d'environ 24.000 m²

ainsi que deux pièces à usage de bureau, un bureau dans le bâtiment « bascule » et 50 % de la surface du bâtiment « des fluides », les trois bâtiments étant partagés conjointement avec un autre locataire, la société TRANS PROMO BOIS.

Le tout mentionné en orange sur le plan ci-après annexé (**Annexe 1**).

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.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir antérieurement occupés en partie depuis le 1er novembre 2010, et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Article 2 - Destination des lieux loués – Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage des activités suivantes :

- **Bureaux et activités administratives,**
- **Négoce de bois,**
- **Broyage de bois de récupération,**
- **Stockage de grumes,**
- **Activités de scierie et assimilées,**
- **Parking.**

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

- Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.
- Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.
- Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.
- Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

DG DG.

- 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-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.
- De même il s'obligera à respecter toutes les prescriptions internes de l'immeuble et notamment tout règlement intérieur qui pourra lui être remis en cours de bail.

Article 3 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9)** années entières et consécutives à compter du **1er janvier 2019 00h00** pour se terminer le **31 décembre 2027 à minuit.**

Conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale 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.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail 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 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.

Article 4 - Conditions financières du bail

4.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxe de **TRENTE QUATRE MILLE HUIT CENTS Euros (34.800 €),** soit un loyer mensuel en principal de **DEUX MILLE NEUF CENTS Euros (2.900 €) pour l'utilisation de l'ensemble des locaux** hors taxes et charges en sus.

Ce loyer est attaché à la personne du Preneur. Aussi, en cas de cession du présent bail, le loyer serait réévalué automatiquement par le Bailleur.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Le loyer est payable mensuellement à terme échu le **premier (1er)** du mois suivant le mois écoulé et pour la **première fois le 1er février 2019.**

Il est stipulé portable au domicile du Bailleur.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Locataire ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 2% chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

4.2. Indexation du loyer

Le loyer défini à l'article précédent sera réajusté annuellement, de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du Code de commerce.

En conséquence, le loyer sera augmenté ou diminué **chaque année le 1er janvier** et **pour la première fois le 1er janvier 2020.**

L'indice de référence sera celui du **3ème trimestre 2018**, paru le 20 décembre 2018 qui s'élève **à 113,45.**

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence, en cas de non application partielle ou totale de l'indexation, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît au Bailleur, qui devra le notifier au Locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Locataire devra alors libérer immédiatement les locaux et, s'il s'y refuse, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux, statuant en la forme des référés.

4.3. Charges

Le Locataire s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux.

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique que la demande de remboursement de l'intégralité des charges afférentes aux Locaux, mêmes celles afférentes à la fraction des Locaux partagés avec d'autres locataires, sera adressée par le Bailleur au Locataire.

Le Locataire fera son affaire personnelle de la répartition des charges et coûts entre lui-même et les différents locataires de l'ensemble immobilier et procédera, sous sa propre responsabilité, à une refacturation auprès des différents locataires, des charges afférentes aux Locaux, au prorata de la surface louée.

Provision sur charges

- Le Bailleur est en outre tenu d'adresser au Locataire, sur sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés. Cet état récapitulatif, précise le nouvel article R 145-37, inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges.
- Aucune provision sur les charges ne sera versée.
- 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 le 30 juin de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.
- A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.
- Le règlement interviendra dans les 90 jours à compter de la réception du solde des charges à acquitter.

DC DC

4.4. Impôts – Taxes – Charges

Le Locataire payera ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et supportera leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition.

Le Locataire remboursera également au Bailleur les impôts et taxes relatifs aux biens loués, et en particulier **la taxe foncière relative aux Locaux loués.**

Le Locataire procèdera, comme à l'article précédent, et procédera, sous sa propre responsabilité, à une refacturation auprès des différents locataires, des impôts et taxes afférents aux Locaux, au prorata de la surface louée.

D'une manière générale, le Locataire supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Bailleur, net de toutes charges.

4.5. Dépôt de garantie

Néant (compte-tenu de l'antériorité des relations Propriétaire-Locataire existantes entre les Parties aux présentes).

Article 5 - Renseignements concernant l'immeuble loué

5.1. Réglementation sur l'amiante

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 lieux, objets des présentes et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante. Celui-ci a été réalisé par MN ENVIRONNEMENT en date du **3 septembre 2018.**

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 sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

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. Lutte contre le saturnisme

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L1334-5 du Code de la santé public comme ayant été construit après le 31 décembre 1948.
Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

5.3. Réglementation sur les xylophages

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites au sens des dispositions de la loi n°99-471 du 8 juin 1999.
Le Bailleur déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

5.4. Risques naturels et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, établi conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes **(Annexe 2)**.

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'il n'a été effectué aucune déclaration de sinistres subis par les locaux dont s'agit, à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique constatée par arrêté interministériel.

Le bailleur informe le preneur que la commune de **DOMFAING (88600)** est concernée par les risques majeurs suivants :

- Risques naturels : **Néant**
- Risques technologiques : **Néant**
- Risques sismiques : **Modérés**

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances- technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

5.5. Renseignements concernant l'état du sol

Le Bailleur indique que l'immeuble est le siège d'une installation classée, sous le régime de l'autorisation, liée à l'exploitation par le Preneur d'une activité de travail, stockage et traitement du bois, ce que le Preneur reconnait expressément.

Le Preneur a signalé au Bailleur qu'il était en cours de régularisation de la situation et a préparé un dossier de régularisation administrative de ses activités de travail, stockage et traitement du bois auprès de l'inspection des installations classées.

Article 6 - Conditions générales

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Locataire accepte expressément.

6.1. 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 a été dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur.

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.

DG DG

6.2. Garnissement – Obligation d'exploiter

Le Locataire devra maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

Il occupera personnellement les lieux loués.

Les locaux objets des présentes sont considérés comme indivisibles.

6.3. Entretien – Réparations

Le Locataire tiendra les locaux loués pendant toute la durée du bail en parfait état d'entretien et de réparations.

Le Locataire souffrira et aura à sa charge financière les grosses réparations, à l'exclusion de celles de la charge du Bailleur tel que stipulées au paragraphe suivant, et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Locataire.

Le Bailleur n'aura à sa charge que les seules grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du code civil.

Le Locataire supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux, soit par paiement direct auprès des prestataires, soit par remboursement au Bailleur.

Le Locataire devra informer sans délai le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Le Locataire devra rendre à son départ les locaux et ses installations en bon état d'entretien.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les charges et contraintes liées au problème de pollution et d'environnement, de telle sorte que le bailleur ne puisse en aucun cas être recherché et notamment prendra toutes les dispositions prévues par les lois et règlements en matière de dépollution, et ceci pendant toute la durée du bail qu'à l'expiration de celui-ci, de telle sorte que les biens objets du bail soit restituées exempts de toute pollution provenant de leur exploitation industrielle.

En annexe des présentes, figurent les dépenses auxquelles le Locataire est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement au Bailleur (Annexe 3).

6.4. Réalisation des travaux

Travaux réalisés par le Bailleur

Le Locataire souffrira, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Locataire devra déposer à ses frais et sans délais, lors de l'exécution de ces travaux, réparations et améliorations, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement s'avérerait utile à leur exécution.

Si du fait de ces travaux, le Locataire se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer.

Travaux réalisés par le Locataire
Le Locataire ne pourra édifier sur les lieux loués aucune modification, ni aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur. L'absence d'accord écrit du Bailleur devra être considérée comme un refus d'autorisation.

En cas d'autorisation, outre l'accord du Bailleur, le Locataire devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires, en outre, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Locataire.

6.5. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

Sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

- Néant

Sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années :

- Néant

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant quinze (15) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de **quinze (15)** suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

6.6. Accession à la propriété du Bailleur

Tout aménagement, embellissement, adjonction, construction nouvelle, ainsi que d'une manière générale tous travaux immobilisables, réalisés par le Locataire, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine.

A défaut de stipulation ou précision contraire, le transfert de propriété interviendra en fin de bail. Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit ; étant précisé que le renouvellement de bail n'est pas assimilé à une « fin de bail ».

6.7. Visite des lieux

Le Locataire devra laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Locataire sera informé au préalable de ces visites.

Le Locataire devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

6.8. Réclamations des tiers ou contre les tiers

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

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

Le Locataire fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers, y compris en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, etc. se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Il fera son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

6.9. Gardiennage

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

6.10. 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 lieux loués 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.

6.11. Destruction des lieux loués

➔ Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent 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.

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

=> Hypothèse 1 : Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 30 jours aux dires de l'architecte du Bailleur :

Le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail sans indemnités de part ni d'autres et ce dans les 15 jours de l'avis de l'architecte du Bailleur. L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception. La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans le cas où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans la seconde hypothèse.

=> Hypothèse 2 : Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradée ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieur à 30 jours :

Le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle 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,

et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de la perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà) à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

6.12. Interruption dans les services collectif

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable et le Locataire ne pourra prétendre à aucune diminution de loyers en cas d'irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Locataire des interruptions.

6.13. Prescriptions administratives, mises aux normes et autres

Le Locataire s'engage à se conformer à toutes les prescriptions des autorités ou administrations compétentes ou rendus obligatoires par la loi ou la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, salubrité, accessibilité, voirie, environnement, police, etc.) et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués, y compris les travaux de mise en conformité avec la réglementation du bien loué ou de l'immeuble dans lequel il se trouve.

Il s'engage à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Préalablement à l'exécution de tous travaux, sauf cas d'urgence, le Locataire aura l'obligation de soumettre son projet au Bailleur pour accord.

Outre l'accord du Bailleur, le Locataire devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires. En tout état de cause, en cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Locataire.

6.14. Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er Août 2006 et 21 Mars 2007.

6.15. Tolérance

Aucun fait de tolérance, de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Locataire, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Locataire en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Article 7 - Assurances

Le Locataire assurera à ses frais l'ensemble des risques propres à son exploitation, il veillera tout particulièrement à assurer les risques relatifs au dépôt de ses produits. Il devra en particulier souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Dès la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée comme celle de sa prolongation tacite, le Locataire devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance « Incendie-Explosions » « Vol » et « Dégâts des eaux » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général

Le Locataire s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, ou de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre. Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Locataire qui s'oblige à leur paiement.

A première demande du Bailleur, il devra communiquer sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

Le Locataire devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Article 8 - Responsabilités

Le Locataire s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

DG DG

- 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'assumant 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.

Le Locataire sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, frais et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou par les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés, ses ayants droits, ses clients ou ses fournisseurs et des choses dont il a la garde.

Le Locataire devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou réglementation applicable en matière d'environnement, hygiène ou sécurité. Pendant toute la durée des relations contractuelles, le Locataire restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Locataire ayant l'obligation positive de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état de l'immeuble dû à son occupation des lieux.

Article 9 - Sous-location, exploitation par le Preneur, 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 co-preneurs par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs est réputée indivisible et solidaire.

9.1. Sous-location et location-gérance

- Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.
- Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les lieux loués, 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 (Nom, Prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle et professionnelle actuelle, ou dénomination, siège social, numéro RCS, activité exercée, statuts à jour, trois derniers bilans) ainsi que les conditions de la sous-location envisagée (désignation des parties des locaux concernées, activités envisagées, durée, prix et éventuelles conditions particulières).
- Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.
- Le Bailleur s'obligera à répondre dans un délai maximum de **quinze (15)** jours à compter de sa réception.
- En cas d'acceptation, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins **quinze (15)** 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 **sept (7)** jours à compter de la notification de la réception de la lettre pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'absence ou le défaut de réponse 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.
-
- 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 **quinze (15)** jours suivants sa signature.
- 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 le mois suivant la signature de l'acte.
  - ✓ Le Locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

Il est rappelé que les locaux formant 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.

9.2. Fusion, scission de sociétés, transmission universelle de patrimoine.

En cas de fusion ou de scission, en cas de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la structure issue de la fusion, la structure désignée par le contrat de scission ou, à défaut, structures issues de la scission, la structure bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

9.3. Cession

- Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un Acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.
- 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 (3) années** à compter de la date de cession.
  Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession.
  Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de 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 **sept (7) jours** à l'avance. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation. Il sera remis au Bailleur, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de la cession.
- Toutefois, en cas de cession de son fonds, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les **quinze (15)** jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut dans les **trente (30)** jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de **sept (7)** jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Si la Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il

notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra être néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation dans les termes et délais prévus ci-dessus.

Article 10 - Taxes

Le loyer et tous accessoires s'entendent toujours hors taxes. Le Locataire s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur, ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, affectant le montant des loyers à percevoir, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 11 – 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 4ème alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement 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 12 - Droit de préférence en cas de vente des locaux au profit du locataire

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.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire 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 ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

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.

Article 13 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Locataire.

A défaut par le Locataire d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 10% du montant du dernier loyer mensuel hors taxe révisé.

Article 14 – Modification

Aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra créer un droit quelconque en faveur du preneur.

Article 15 – Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayant cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Le coût des significations éventuelles en application de l'article 877 du Code civil serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

Article 16 – 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 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 et la révision des conditions financières.

Article 17 - Enregistrement

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Article 18 - Décharge

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir été averti par le cabinet AUDIT CONSEIL DEFENSE, pris en la personne de Maître MANGIN des conséquences liées au choix d'un bail commercial,
- avoir choisi d'un commun accord la forme d'un bail commercial soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce en toute connaissance de cause.
- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le montant du loyer, ainsi que les charges et conditions dudit bail ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte ;
- donner acte au cabinet AUDIT CONSEIL DEFENSE, Rédacteur, que chacune des parties a été averti qu'elle pouvait se faire assister par un Conseil de son choix, renonçant expressément à cette possibilité.

Article 19 - Documents annexes

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, hors le présent acte, les documents suivants :

- **Annexe 1 :** Plan de masse
- **Annexe 2 :** Etat des Risques Naturels et Technologiques
- **Annexe 3 :** Répartition des charges

Article 20 - Litiges

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent bail.

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 exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Article 22 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- Le Locataire dans les locaux loués
- Le Bailleur en son siège social indiqué en tête des présentes

En trois (3) exemplaires

Fait à DOMFAING
Le 14/01/19
Le Bailleur

Fait à DOMFAING
Le 14/01/19
Le Locataire

ANNEXE NUMERO 1

DG DG

ANNEXE NUMERO 2

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet des Vosges

Commune de DOMFAING

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral n° 204 du 21/03/11 mis à jour le 01/05/11

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturels : NON

Date : aléa :

Date : aléa :

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

- Consultable sur Internet (*) :

Le règlement du PPR «naturels» intègre des prescriptions de travaux NON

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m] NON

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t : NON

Date effet

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :
Consultable sur Internet (*)

Le règlement du PPR «technologiques» intègre des prescriptions de travaux NON

5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255
(zone 5 forte, zone 4 moyenne, zone 3 modérée, zone 2 faible, zone1 très faible)

La commune est située dans une zone de sismicité : Modérée

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

pièces jointes

6. Cartographie
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus
en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

7. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique
La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail **www.prim.net** dans la rubrique : Ma commune face aux risques

Date : 01/05/11

Le Préfet des Vosges,

(*) site : http://www.vosges.gouv.fr

DG DG

ANNEXE NUMERO 3

Tableau de répartition des réparations et de l'entretien entre bailleur/locataire

Nature des obligations		Clef de répartition des travaux, charges, impôts, taxes et redevance	
		Bailleur	Locataire
Grosses réparations : (art 606 Cciv.) = celles qui maintiennent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale. Toutes les autres réparations seront conventionnellement assimilées à de l'entretien.			
Liste exhaustive	Réparation des gros murs (à l'exclusion des cloisons)	100%	0%
	Réparation des voûtes	100%	0%
	Rétablissement des poutres	100%	0%
	Rétablissement des couvertures entières (toiture, verrière)	100%	0%
	Rétablissement des digues	100%	0%
	Rétablissement des murs de soutènement et de clôture	100%	0%
Entretien de la chose louée (art 1719 code civil) = délivrer et entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée			
Liste non exhaustive	Travaux prescrits par l'administration (travaux de raccordement de l'immeuble au tout-à-l'égout, mise aux normes d'hygiène, de sécurité, ravalement sur injonction administrative)	0%	100%
	sauf lorsque lesdits travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil tel que le périmètre est défini ci-avant.	100%	0%
	Changement des peintures des murs	0%	100%
	Traitement anti-termites	0%	100%
	Entretien, réparation et remplacement des appareils de chauffage et de climatisation	0%	100%
	Réfection des planchers	0%	100%
	Réfection des portes-fenêtres	0%	100%
	Réfection d'un balcon	0%	100%
	Travaux sur les conduits de cheminée, réparation des gaines	0%	100%
	Remplacement intégral d'un ascenseur	0%	100%
	Réfection totale d'une installation électrique ou sanitaire existante, installation de chauffage, production d'eau chaude, réseau d'évacuation des eaux usées	0%	100%
	Remplacement chaudière, brûleur	0%	100%
	Remise en état des enduits extérieurs	0%	100%
	Remplacement de boîtes aux lettres	0%	100%
	Terrasses	0%	100%
	Curement des puits et des fosses septiques	0%	100%
Réparations locatives ou de menu entretien : (art 1754 Cciv.) = celles qui sont utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état			
Liste non exhaustive	Fenêtres, portes et volets, vitres, glaces	0%	100%
	Entretien des parquets, carrelage, moquettes, revêtement de sol	0%	100%
	Boiseries, menuiserie intérieures et extérieures	0%	100%
	Graissage des gonds et charnières des portes et fenêtres, des stores, des serrures et verrous de sécurité	0%	100%
	Maintien en état de propreté des plafonds, murs intérieurs et cloisons	0%	100%
	Menus raccords de peintures et tapisseries	0%	100%
	Recrépissement du bas des murailles à hauteur d'un mètre	0%	100%
	Entretien des canalisations d'eau (dégorgement, remplacement des joints), de gaz, des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance (vidange)	0%	100%
	Entretien du chauffage, de la production d'eau chaude et de la robinetterie	0%	100%
	Entretien des éviers et appareils sanitaires	0%	100%
	Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules	0%	100%
	Ramonage des conduits d'évacuation des fumées, gaz et conduits de ventilation	0%	100%

Nature des obligations		Clef de répartition des travaux, charges, impôts, taxes et redevance	
		Bailleur	Locataire
	Entretien des tabliers, réparations des bris, réparations liées à la fissuration des conduits de cheminée	0%	100%
	Remplacement des descentes d'eaux pluviales	0%	100%
	Reprise de l'ensemble des zincs	0%	100%
	Réfection d'un plancher	0%	100%
	Remplacement de la climatisation	0%	100%
	Ravalement de façade (nettoyage)	0%	100%
	Entretien des balcons, des terrasses (enlèvement de la mousse)	0%	100%
Autres charges : décret n°87-713 du 26 août 1987			
Liste non exhaustive	Charges d'exploitation, d'entretien, de fonctionnement de l'immeuble	0%	100%
	Dépenses relatives aux consommations d'eau froide, d'eau chaude, de chauffage collectif	0%	100%
	Dépenses de fonctionnement et d'entretien des équipements communs (ascenseurs, espaces extérieurs)	0%	100%
	Dépenses afférentes aux services rendus (gardiennage)	0%	100%
	Taxes et impôts afférents aux lieux loués (taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères)	0%	100%
		0%	100%
Divers			
Liste non exhaustive	Impôt foncier	100%	00%
	Charges de conservation et d'administration des parties communes proportionnellement aux tantièmes de copropriété attachés au lot (dans les copropriétés)	0%	100%

En trois (3) exemplaires

Fait à DONFAING
Le 14/01/19
Le Bailleur

Fait à DONFAING
Le 14/01/19
Le Locataire