



| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| AR Prefecture | COMMUNE DE PEILLE |
| 06-210600912-20241210-2024_138 DE | Alpes-Maritimes |
| Reçu le 12/12/2024 | |

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur **Cyril PIAZZA, Maire de la commune de Peille**, agissant ès qualités et pour le compte de la commune de Peille en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil Municipal, lors de sa délibération en date du 23 mai 2020, et plus particulièrement en vertu de la délibération n°2024_XXX du 10 décembre 2024 ;

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE BAILLEUR »
D'UNE PART**

ET :

SAS LOBO CAFÉ TORREFACTEUR, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de Nice sous le n° _____, dont le siège social est au 221 route de Saint-Antoine de Ginestière 06200 NICE représentée par **Monsieur Jean-François TORRE**, né le 20 octobre 1976 à Nice, de nationalité française,

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE LOCATAIRE »
D'AUTRE PART**

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT PRELABLEMENT A LA CONCLUSION DU BAIL COMMERCIAL OBJET DES PRESENTES

CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants, et R.145-3 du code de commerce relatifs aux baux commerciaux, aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et de tous textes en découlant ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après énoncées, le BAILLEUR donne à bail commercial au profit du LOCATAIRE, qui accepte le local ci-après désigné.

1. - SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Le local communal à usage commercial objet du présent bail commercial, section AB Numéro 375, situé 435 route des Clues (06440 PEILLE), pour superficie de 50 m².

2. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **1^{er} janvier 2025** pour se terminer le **31 décembre 2033**.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- Le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;
- Le bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce (à savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L.145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

Si par cas fortuit ou de force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit.

3. - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

La destination des lieux loués devra servir à l'usage d'atelier de transformation de café vert, de thé, cacao, arachide, distribution et vente en gros, demi gros et détail.

Le LOCATAIRE ne pourra utiliser les locaux loués que dans cet exercice précis et pour les activités autorisées par la commune de PEILLE.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas modifier cette destination, changer la nature du commerce exploité dans les locaux loués ou utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale ou secondaire. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve. Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Le LOCATAIRE devra respecter toutes les prescriptions générales applicables aux installations de torréfaction.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce ci-dessous cité.

A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal judiciaire, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 500,00€ (cinq cents euros), le premier de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} janvier 2025.

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR ou à son mandataire mensuellement.

5. - RÉVISION TRIENNALE LÉGALE

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du LOCATAIRE ou après le point de départ du bail renouvelé conformément à l'article L. 145-38 du code de commerce.

De nouvelles demandes de révision pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable par application des dispositions légales sur la base de l'indexation citée au paragraphe 6.

A défaut d'accord, il serait déterminé par l'autorité administrative.

Si l'une des parties négligeait cette présente clause de révision, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait, en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de la révision. Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les parties. Cette indexation constitue une clause essentielle et déterminante du consentement des parties, sans laquelle elles n'auraient pas conclu le présent bail.

Les parties précisent expressément que la présente clause est de nature purement conventionnelle et qu'elle ne réfère pas à l'indexation triennale légale visée aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L 145-39 du Code du commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer de lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport aux prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire.

6. - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux de l'INSEE.

L'indice de base retenu est celui des loyers commerciaux (ILC) du 1^{er} trimestre 2024, établi à 134,58.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

7. - ÉTAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prend les locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en vigueur du présent bail et sans pouvoir exiger une réfection, remise en état, ou travaux quelconques de la part du BAILLEUR, et ce, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée par le LOCATAIRE, par vétusté ou par vices cachés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux nécessaires pour mettre les biens loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité), ou imposés par l'Autorité Administrative, sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE, sur autorisation du BAILLEUR, à l'exception de l'installation du compteur électrique pris en charge par LE BAILLEUR.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que les locaux loués viendraient à être non conformes aux dispositions réglementaires.

8. - CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le LOCATAIRE s'engage expressément à faire son affaire personnelle de toutes les consommations d'eau, de chauffage, de gaz, d'électricité et de téléphone, et acquittera à échéance les factures qui lui seront présentées par les fournisseurs desdites prestations, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, toutes taxes annexes, et plus généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales et parafiscales, existant ou venant à être créés, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des Impôts ou, à tout autre titre, il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition de celui-ci, et notamment en fin de bail, avant de procéder à tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

En outre, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR la taxe d'ordures ménagères ainsi que toutes taxes ou tous impôts mis à la charge du bailleur postérieurement à la conclusion du présent bail.

9. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, pendant toute la durée du bail et à ses frais, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté. Les peintures extérieures devront être faites dès lors que cela s'avèrera nécessaire. Il devra assurer toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage des lieux, et en général, tous remplacements qui seraient nécessaires, même à cause des vices cachés ou de la vétusté, ou imposées par l'administration. Il devra aussi assurer l'entretien des extincteurs. Tout contrôle périodique (CVPO) nécessaire à la sécurité liée à l'activité. Il s'engage à entretenir et effectuer les vérifications pour les évacuations de fumée.

Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires liées à la réparation. Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de changements de distribution des locaux, toute démolition, tous travaux portant sur les éléments porteurs, sur les fondations, le gros œuvre, des dégradations et des détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE s'engage à réaliser les travaux tout au long du bail, nonobstant les travaux de remise en état, ou de réparation qui pourraient s'avérer nécessaires en fin de bail.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter les règles d'hygiène et de sécurité relatives aux locaux loués, et, le cas échéant, de réaliser les travaux nécessités par l'évolution de la législation y afférent.

A défaut d'exécution des obligations visées au présent article par le LOCATAIRE, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et faire réaliser lesdits travaux par l'entreprise de son choix aux frais du LOCATAIRE, sans préjudice de tous les frais de remise en état relatifs à l'inobservation du présent article.

Le LOCATAIRE s'engage par les présentes à signaler au BAILLEUR, dès lors qu'il en a connaissance, toutes les dégradations et dommages qui surviendraient dans les locaux et qui resteraient à la charge de ce dernier. A défaut d'en avertir le BAILLEUR, le LOCATAIRE sera responsable des préjudices de toutes natures engendrés par son silence, ou le retard dans l'accomplissement de l'information du BAILLEUR.

Après l'autorisation du BAILLEUR pour effectuer des travaux, ils seront effectués au frais du LOCATAIRE, sous le contrôle d'un architecte désigné par le BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE. Tous les

travaux d'embellissement et d'amélioration quelconque qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la fin du bail la propriété de ce dernier sans qu'il puisse être tenu à une quelconque indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise en état des locaux aux frais du LOCATAIRE.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

10. - INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- Qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.
- Que les biens objet des présentes sont situés dans une zone 4 classée moyenne, couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat. En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

11. - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants.

Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés restent à la charge du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Il s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait

de son activité dans les biens loués, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE jouira d'une place de stationnement réservée figurant sous teinte bleue au plan ci annexe après mention.

Le LOCATAIRE prendra ses dispositions lors des livraisons pour garantir l'accès libre de tous véhicules.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucun travail de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 10 « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

3. PUBLICITÉ

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

4. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, à pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9h00 à 18h00 les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

12. - ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les explosions, la foudre, les tempêtes, les attentats, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les bris de glace, le vandalisme, le vol, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, en lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous

AR Prefecture

006-210600912-20241210-2024_132-DE

pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE se fera assurer auprès des compagnies d'assurances les risques pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut avoir à supporter du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins ou des tiers en général.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

13. - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit, étant entendu que les locaux forment un tout indivisible.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 3 du présent bail.

14. - RESTITUTION DES LOCAUX

Un mois avant de déménager, le LOCATAIRE devra préalablement, à tout enlèvement de matériel ou de marchandise, justifier du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer, il devra communiquer au BAILLEUR sa future adresse. Il devra rendre les locaux en bon état des réparations qui lui incombent, et prendre à sa charge les réparations qui pourraient être dues.

Il sera procédé à un état des lieux contradictoire un mois avant le départ du LOCATAIRE des locaux. Le LOCATAIRE devra faire exécuter, à sa charge, les réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR et à ses frais.

Si le LOCATAIRE refusait de signer l'état des lieux, ou s'il refusait de réaliser les travaux lui incombant, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant des dites réparations par son architecte et le LOCATAIRE devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le LOCATAIRE serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés *pro rata temporis* pendant le temps d'immobilisation nécessaire aux travaux incombant normalement au LOCATAIRE.

15. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicité en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance de Nice et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

16. - CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant des loyers d'avances et du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

Au cas où, après cessation ou résiliation du présent bail, les lieux ne seraient pas restitués au jour convenu, l'indemnité d'occupation due par jour de retard par le LOCATAIRE sera égale à 2% du montant annuel TTC du loyer, accessoires compris de la dernière année. Les charges seront dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

17. - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens et sans délai.

18. - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- Cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial ;
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

19. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- Le LOCATAIRE, au lieu de son siège social.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux de NICE.

20. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent.

21. - FRAIS

Le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR les frais des actes extra judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

22. - RENONCIATION À LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

Chacune des parties, pleinement informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à tout changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

Fait à Peille, en deux exemplaires, le

**LE BAILLEUR (ou son mandataire dûment
habilité)**

Cyril PIAZZA

Maire de Peille

« lu et approuvé »

LE LOCATAIRE

Jean-François TORRE

Gérant de LOBO CAFÉ TORREFACTEUR

« lu et approuvé »