

SCI INCI SALICORNES  
7 Rue des Salicornes  
13920 Saint-Mitre-les-Remparts

O' Buffet  
ZAC des Etangs  
Rue des Saladelles  
13920 Saint-Mitre-les-Remparts

A Saint-Mitre-les-Remparts,  
Le 15/09/2025

Objet : Accord de principe – cession de bail commercial

Monsieur,

Je vous confirme par la présente mon accord de principe concernant la cession du bail commercial dont vous êtes bénéficiaire, située 2 rue des Saladelles 13920 Saint Mitre les Remparts.

Cet accord est donné sous réserve de la finalisation juridique du dossier avec nos avocats, des garanties habituelles, et de la signature d'un nouveau bail au même conditions financière et juridique que vous.

SCI INCI SALICORNES



B.M. J.M. H.M.

Section	N°	Lieu-dit	Surface
C	2262	LES ETANGS EST	62a31ca

Le preneur déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et, d'une manière générale, n'est soumis à une procédure résultant des Art. L620-1 du Code de Commerce.

Le bailleur déclare qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués, 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.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivant du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit : **BAIL COMMERCIAL**

#### **ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Dans une propriété bâtie un local à usage commercial comprenant un rez-de-chaussée et un étage, l'ensemble représentant une surface au sol de 609.93m<sup>2</sup>.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes. Un état des lieux sera dressé conformément à la loi Pinel du 18 Juin 2014.

#### **ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX**

Les lieux loués sont destinés exclusivement à l'activité de : RESTAURANT, BRASSERIE, BUFFET A VOLONTE A THEME

A l'exclusion de toute autre utilisation, même temporairement.

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 PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

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

#### ARTICLE 4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel forfaitaire en principal de **cent deux mille deux cent cinquante-deux euros hors taxes (102 252,00 € HT)**, soit **cent vingt-deux mille sept cent deux euros et quarante centimes toutes taxes comprises (122 702,40 € TTC)**.

Ce loyer correspond à un loyer mensuel de **huit mille cinq cent vingt et un euros hors taxes (8 521,00 € HT)**, soit **dix mille deux cent vingt-cinq euros et vingt centimes toutes taxes comprises (10 225,20 € TTC)**.

Que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire exclusivement par virement bancaire par **MOIS** et d'avance dès réception de l'Avis d'échéance.

Le paiement devra intervenir au plus tard le 10 de chaque mois.

Tout loyer impayé fera l'objet d'un Avis de Rappel dont les frais seront à la charge du PRENEUR.

Le loyer est indexé à la l'ILC indice des loyers commerciaux (voir Article 7).

#### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2<sup>e</sup> du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

#### ARTICLE 5 – CHARGES – IMPOT – TAXES

Les charges, impôts, taxes et redevances décrites ci-après seront réparties entre le BAILLEUR et le PRENEUR selon les modalités indiquées dans le présent article.

Un état récapitulatif annuel sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

#### CHARGES - DESCRIPTIF ET MODE DE REPARTITION

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le Bailleur arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

**Pour le moment aucune charge n'est appelée, le PRENEUR ne versera en sus du loyer et selon la même périodicité, aucune provision sur charges, prestations et fournitures.**

Néanmoins, il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

## **ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer, ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent ne pas être imposées aux autres locataires de l'immeuble. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de la maison ou du local loué et s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui sont ou seront installés dans l'immeuble.

### **Article 8.1. ETAT DES LIEUX**

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

### **Article 8.2. ENTRETIEN ET REPARATIONS**

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

Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le PRENEUR 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 dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra faire effectuer aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, le nettoyage des chéneaux, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc.... qui pourraient intéresser les lieux loués.

Le PRENEUR devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, l'installation de chauffage central et de climatisation, et le ou les chauffe-eaux qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuations et les prises d'air.

Tous les travaux d'entretien des appareils de chauffage, climatisation ou production d'eau chaude, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

LE PRENEUR devra faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par une entreprise agréée aussi souvent qu'il sera nécessaire, suivant les prescriptions des règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.

Le PRENEUR devra veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et extérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. Il 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 dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR prendra à sa charge :

- Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :

*B.M. J.M. H.M.*

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés.

Article 8.3. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR 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 PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en se conformant à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

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

Le PRENEUR 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.

Le PRENEUR 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 PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR 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. Il devra laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter dans les mêmes conditions les modifications ou surélévations que le BAILLEUR ferait exécuter à l'immeuble.

Le PRENEUR devra supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchement de jours de souffrance, surélévations du bâtiment, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le BAILLEUR sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés

*B.M. J.M. H.M.*

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

#### **Article 8.6. CHANGEMENT D'ETAT DU PRENEUR**

Toute modification intervenant dans la personne du PRENEUR, ou ses statuts en cas de société (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, changement d'associé etc...) devra être signifiée au BAILLEUR dans le mois de la modification, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **Engagement direct en cas d'apport en société**

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, et sous réserve de la notification prévue par l'article 1690 du Code Civil.

En cas de cession du fonds à une société, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

De même, en cas de cession de parts de la société preneuse, le cessionnaire deviendra automatiquement caution solidaire et personnelle des engagements résultant du présent bail.

Les stipulations qui précèdent, relatives en cas d'apport à une société ou de cession à une autre société, ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

#### **Article 8.7. AMENAGEMENTS**

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR 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 qui devra être agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR 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 PRENEUR.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, 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.

*B.M. J.M. H.M.*

immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

- C) De déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.
- D) De respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.
- E) **De remettre au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, chaque année, les certificats Q 4 et Q 18 relatifs aux installations de lutte contre l'incendie et aux installations électriques**

#### **Article 10.2. RECOURS EN RESPONSABILITE CONTRE LE BAILLEUR**

Le PRENEUR prend l'engagement de renoncer à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs :

- A) En cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
- B) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.
- C) En cas d'arrêt momentané du chauffage central, s'il existe, ou de toutes autres installations pour un motif quelconque.

Le PRENEUR s'engage à remettre, sous sa responsabilité, un exemplaire du présent bail à ses assureurs.

Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité.

#### **Article 10.3. RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUE**

Le PRENEUR et ses Assureurs déclarent renoncer à tous recours quels qu'ils soient, dans les conditions du droit commun des responsabilités, en cas de sinistres, pour tous dommages de quelque nature que ce soit qu'il viendrait à subir, contre le BAILLEUR et ses assureurs, ainsi que contre toutes personnes physiques ou morales, locataires ou non, et contre leurs assureurs.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent également à tous recours en cas de sinistres de quelque nature que ce soit contre le PRENEUR et ses assureurs.

#### **ARTICLE 11. CESSION-SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie les biens loués, sous quelque forme que ce soit, si ce n'est à l'ensemble des sociétés du groupe ou à des avocats.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

#### **ARTICLE 15. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et le cas échéant des intérêts de retard 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 en totalité, 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 publicités 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.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

#### **ARTICLE 16. TOLERANCES**

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

#### **ARTICLE 17. ENREGISTREMENT-FRAIS**

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement si le PRENEUR en fait la demande. Tous les frais, droits et honoraires des présents et de leur suite, en ce compris tous avenants, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

#### **ARTICLE 18. DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR**

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, il est expressément convenu entre les parties et accepté par le PRENEUR, que ce dernier ne bénéficie pas d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

#### **ARTICLE 19. DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de **SEIZE MILLES EUROS (16 000.00 €)** représentant DEUX MOIS de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués, et déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit, et notamment au titre des loyers, charges, taxes ou indemnités quelconques.

En cas d'indexation ou de révision du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque indexation ou révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions, de façon à toujours représenter UN terme de loyer.

*B.M. J.M. H.M.*