



BAIL COMMERCIAL

6 rue des Lingots
14600 HONFLEUR

ENTRE LES SOUSSIGNÉ (E)S :

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Société dénommée **MAJE LINGOTS, Société Civile Immobilière (SCI)** au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à 24 le Val de la Ravinière – 95520 OSNY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE et identifiée sous le numéro SIREN 794 451 849,

Représentés aux fins des présentes par le Cabinet FAÏ & Cie, administrateur de biens, société par actions simplifiées à associé unique, au capital de 101.834,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 572 007 557, dont le siège social est situé 15 rue d'Argenteuil 75001 PARIS où domicile est élu, prise en la personne de son représentant légal, Madame Marie-Claude SEMPÉRÉ, elle-même représentée par Madame Sandra MARCIE, Directrice du Département Gérance, dûment habilitée aux termes de la délégation de pouvoir annexée en fin d'acte.

Il est précisé que les biens, objet du présent bail sont gérés par :

La Société «FAÏ & Cie» SAS au capital de 101.384,00 Euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro : 57200755700026 titulaire de la carte professionnelle N° 755012015000000570 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Île de France en date du 28/08/2015, bénéficiaire d'une garantie financière accordée pour un montant de 10.100.000,00 Euros par la compagnie d'assurance - Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - Tour Kupka B-16, rue Hoche - 92800 PUTEAUX, n° d'adhérent 00029, bénéficiaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de la compagnie MMA ENTREPRISE sous le numéro de police N° 127.124.674.

Dont le siège social est situé au : 15, rue d'Argenteuil 75001 Paris
Et représentée par sa Présidente, Madame Marie-Claude SEMPÉRÉ,

CI-APRÈS DENOMMÉE le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La Société dénommée « **Les 2'M** », Société à responsabilité Limitée (SARL), au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège social est à 1 place de la Mairie – 80520 WOINCOURT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AMIENS et identifiée sous le numéro SIREN 814 983 052,

Représentée par **Monsieur Maxime BAZIRE**, en qualité de Gérant, dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

CI-APRÈS DENOMMÉE le "Preneur",

D'AUTRE PART.

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DENOMMÉES les "Parties".**IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Lors de la visite des locaux en date du 19 Février 2020 le preneur reconnaît avoir reçu et pris connaissance des documents suivants :

- Diagnostic de Performance Énergétique,
- Dossier amiante du local (DAPP),
- Plan Cadastral,
- Engagement de caution.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur



- Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail (nommé C1 dans les conditions générales),
- État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût (Nommé C2 dans les conditions générales).
- État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget prévisionnel. (Nommé C 3 dans les conditions générales)
- Les conditions financières de la mise en location du bien

La SCI MAJE LINGOTS est propriétaire d'un immeuble ou ensemble immobilier sis 6 rue des Lingots – 14600 HONFLEUR, à usage mixte commercial & habitation.

Le Preneur a informé le Bailleur de son souhait de prendre à bail des locaux à usage commercial au sein de l'Ensemble Immobilier, et le Bailleur a accepté cette demande.

Chacune des Parties reconnaît exactement l'étendue de ses droits et obligations pour les avoir librement négociés et avoir disposé du temps nécessaire dans le cadre des négociations préalables, portant sur l'intégralité des conditions du présent bail.

Le Preneur reconnaît expressément avoir reçu toutes informations utiles à la prise à bail des locaux et se déclare ainsi parfaitement éclairé sur les circonstances de la conclusion du bail, de ses modalités d'exécution.

En conséquence, le Bailleur et le Preneur acceptent le Bail en parfaite connaissance des circonstances de la cause et des droits auxquels ils peuvent prétendre.

En considération de ce qui précède, le présent Bail et ses annexes exprime, en ce compris son exposé préalable, l'intégralité de l'accord des Parties concernant la location des locaux loués ci-après définis.

ARTICLE 1 - OBJET

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, Le Bailleur fait Bail et donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-37, D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce, des articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, de la Loi Pinel n° 2014-626 et de son décret d'application n°2014-1317, ainsi que des articles 1713 et suivants du Code civil, sous réserves qu'il n'y ait pas eu de dérogation à ces articles intégrés dans le Bail, les locaux désignés à l'article 2 ci-dessous.

Si Le Preneur n'a pas d'activité commerciale et est légalement soumis au statut des baux professionnels, régi par l'article 57-A et 57-B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et par la loi N° 2014-626 DU 18 Juin 2014 art 16-1, conformément aux dispositions de l'article 57-A et dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L. 145-2 du Code de commerce, il renonce au bénéfice de l'article 57 A de la Loi susvisée, pour la durée initiale des présentes et les Parties décident de soumettre volontairement le Bail au statut des baux commerciaux tel que régi par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et les dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées, ainsi qu'aux charges, clauses et conditions énoncées au présent acte et celles pouvant résulter de la loi, des servitudes diverses ou de l'usage, que Le Preneur s'engage à respecter, renonçant aux dispositions supplétives du Code civil introduites par l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations

Si Le Preneur a opté pour le statut des baux commerciaux, qu'il relève optionnellement du statut des baux professionnels, des baux administratifs ou des baux civils, comme notamment les associations, l'intégralité du statut des baux commerciaux et la totalité des clauses du présent Bail s'appliqueront à celui-ci.

En conséquence de ce qui précède, chacune des Parties accepte notamment le risque lié à tout changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du présent Bail qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle et renonce à l'application de l'article 1195 du Code civil supplétif de la volonté des Parties.

En conséquence, les Parties ensemble et séparément renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie à l'article 1195 du Code civil, concernant notamment la révision du loyer ainsi que la modification du montant des charges locatives, impôts, prestations et travaux.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Adresse de l'immeuble : 6 RUE DES LINGOTS – 14600 HONFLEUR

Locaux loués : Les locaux, dépendants d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété, sont situés au RDC, d'une superficie d'environ 37 m², une pièce avec accès sur rue et accès à l'arrière-cour, un WC avec lave-mains, représentant le lot n°1.

Cette description correspond aux parties privatives données à bail, lesquelles représentent (proportion des locaux par rapport au reste de l'immeuble, au regard de l'ensemble de l'immeuble). À ces parties privatives est attaché le droit d'accès partagé des parties communes de l'immeuble.

Tantièmes des lots appartenant au bailleur dans l'immeuble:

Numéros de lots	Catégories de charges	Tantièmes généraux	Tantièmes totaux des lots du bailleur	Tantièmes du lot
1 (RDC)	Charges communes générales	118	118	37
2 (1 ^{er} étage)	Charges communes générales	118	118	27
3 (2 ^{ème} étage)	Charges communes générales	118	118	54

Le Preneur déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions ou surfaces réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent à la signature des présentes.

Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du Bail forment un tout indivisible, indissociable matériellement et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 – SOCIÉTÉ EN COURS DE CONSTITUTION

Si Le Preneur est une société en cours de constitution, il devra, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, justifier auprès du Bailleur de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés par la fourniture d'un original de son extrait KBIS.

À défaut de présentation de ce document, les actionnaires ou associés fondateurs de ladite société seront tenus solidairement entre eux des obligations résultant du Bail sans préjudice, si bon semble au bailleur, de la faculté de faire jouer la clause résolutoire un mois après un commandement resté infructueux d'avoir à justifier de la constitution et/ou de l'immatriculation de ladite société.

ARTICLE 4 – ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les locaux dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure étant à sa charge, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du Bail, aucune réparation, remise en état ou mise en conformité quelle qu'en soit la nature,

En application de l'article L 145-40-1 un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou un tiers mandaté par eux à l'entrée en jouissance du Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre Le Preneur et le Bailleur, pour autant que ce dernier ait été expressément informé au préalable de la cession à la charge du Preneur (Cf. article 14).

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre Le Preneur et Le Bailleur.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les Parties sur les conditions d'établissement de ce document, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur s'engage à effectuer tous les travaux nécessaires devant lui permettre l'utilisation des locaux loués et ce, dans un délai n'excédant pas trois (3) mois à compter de la date de prise d'effet du Bail.

ARTICLE 5 – DESTINATION

Les locaux sont loués à usage **de locaux commerciaux**, pour l'exercice exclusif de l'activité de « **Vente de pâtisseries, confiseries, biscuiteries et chocolats** ».

- a) Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage et les activités mentionnées ci-dessus. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.
- b) Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si le Bailleur en fait la demande.
- c) Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.
- d) La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
- e) Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et sous sa propre responsabilité, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux.
- f) Le Preneur fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du Bail, de la mise ou du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police et de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires qui leur sont et leur seront applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation, tant en ce qui concerne leurs modalités d'occupation ou d'exploitation, qu'à l'activité qui y sera exercée, sous réserve que ceux-ci ne relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, conformément à l'article R 145-35 du Code de Commerce.
- g) Le Preneur se conformera à toutes les recommandations, prescriptions, injonctions, règlements et ordonnances en vigueur et à venir émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs intéressés, en ce qui concerne la voirie, la police, la réglementation du travail et la prévention en matière d'hygiène et de sécurité relative aux biens et aux personnes, sans que cette liste soit exhaustive, et fera en sorte que Le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.
- h) Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'immeuble, s'il existe, à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles qui pourraient y être apporté afin de se conformer aux prescriptions administratives et de police ou aux dispositions législatives et/ou réglementaires en vigueur ou à venir. De même, Le Preneur s'engage à respecter toute servitude qui viendrait à être établie dans l'immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer de manière définitive et permanente les conditions de jouissance des Locaux.
- i) La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par Le Preneur.

ARTICLE 6 – DURÉE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **trois (3), six (6), neuf (9) années** entières et consécutives à compter du **1^{er} Mars 2020 (PRMEIER MARS DEUX MILLE VINGT)** pour venir à échéance contractuelle **le 28 Février 2029 (VINGT-HUIT FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-NEUF)**.

En application de l'article L 145-4 du Code du Commerce, Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du code de commerce, à savoir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance à la fin de chaque période triennale

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

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce les parties décident, de convention expresse, que le Preneur n'aura la faculté de faire cesser le présent bail qu'à l'expiration de la fin de la première **période ferme de 6 années**, dans les formes, délais et conditions fixés par l'article L.145-9 du Code de Commerce ; à savoir la délivrance d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire avec un préavis minimum de six mois avant l'échéance, s'impose à peine de nullité.

ARTICLE 7 – LOYER

7.1 - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **Loyer annuel de base** hors taxes et hors charges fixé en principal à : **23.400,00 €uros (VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS)**, à compter du **1^{er} Mars 2020**.

À ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 9 ci-après.

7.2 - Franchise de loyer + charges

À titre exceptionnel, et notamment en contrepartie de la prise en charge par le Preneur de travaux dans les locaux loués, le Bailleur accepte de consentir au Preneur une franchise de loyer + charges d'un montant de **3.000,00 €uros (TROIS MILLE EUROS)** hors taxes et hors charges, correspondant à **1,5 mois (UN MOIS ET DEMI)** du loyer total annuel + charges de la première année du Bail, applicable du **1^{er} Mars 2020 (PREMIER MARS DEUX MILLE VINGT)** au **15 Avril 2020 (QUINZE AVRIL DEUX MILLE VINGT)** inclus, de sorte que le loyer ne sera dû pour la première fois que le **16 Avril 2020 (SEIZE AVRIL DEUX MILLE VINGT)** au prorata du temps restant à courir jusqu'à la fin du mois concerné, à savoir jusqu'au **30 Avril 2020 (TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT)**.

Il est ici en tant que de besoin précisé que le paiement des contributions et des taxes du présent Bail demeurent dû par le Preneur au cours de cette période de franchise.

Si pour quelque raison que ce soit, le Bail est résilié ou résolu pour un fait imputable au Preneur avant la fin de la 1^{ère} année du Bail, la franchise de loyer devra être immédiatement restituée par le Preneur au Bailleur.

7.3 - Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au Bailleur **mensuellement et d'avance**.

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du Bail

Le loyer sera payable le 1^{er} de chaque mois ou trimestre en fonction de la périodicité déterminée ci-dessus entre les parties

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

7.4 – Indexation annuelle conventionnelle

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera réajusté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire ou le 1^{er} jour du mois suivant la date anniversaire de l'entrée en jouissance, soit chaque 1^{er} Janvier, proportionnellement à la variation de **l'indice des loyers commerciaux (ILC)** publié par L'I.N.S.E.E.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail, soit l'indice du **3^{ème} Trimestre 2019** s'élevant à **115.60**, et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation, le dernier indice publié au jour de l'augmentation.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire ou le PREMIER jour du mois suivant la date anniversaire du bail, soit le 1^{er} Mars 2021, et sera immédiatement exigible.

À l'expiration des première et deuxième périodes triennales, les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le PRENEUR.

7. 5 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

Par dérogation à l'article L. 145-34 du code de commerce, il est expressément convenu que le loyer des baux renouvelés successifs sera déplaçonné de plein droit et fixé à la valeur de marché du loyer avec réintégration des droits d'entrée, étant précisé que les parties conviennent que le loyer du bail renouvelé ne pourra jamais être inférieur au dernier loyer exigible. Aucun facteur de minoration de la valeur locative ne pourra être retenu au titre des clauses du présent bail.

Par dérogation à l'article L. 145-34 du code de commerce, la valeur de marché du loyer sera appliquée dans son intégralité dès le début du prochain renouvellement, le règlement des 10 % par an étant ainsi inapplicable, ce que le PRENEUR accepte expressément.

ARTICLE 8 – DÉPÔT DE GARANTIE ET GARANTIES COMPLÉMENTAIRES

ARTICLE 8.1 – DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du Bail, Le Preneur versera au Bailleur ou à son mandataire, à la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer H.T., soit **5.850,00 €uros (CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS)**.

Le montant de ce dépôt de garantie sera indexé selon les mêmes modalités que le loyer, de telle sorte qu'il soit toujours égal **trois (3)** mois de loyer H.T.

Le dépôt de garantie sera conservé par Le Bailleur pendant toute la durée du Bail, éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il en sera de même en cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie étant acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus à la date d'ouverture de la procédure collective.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par Le Preneur, au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur pour correspondre au nombre des termes trimestriels

Étant rappelé qu'en cours de Bail, en cas de retard dans le paiement du loyer, de la même manière, Le Bailleur se paiera sur le dépôt de garantie et engagera toute action en recouvrement du dépôt de garantie et reconstitution de celui-ci.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

ARTICLE 8.2 - GARANTIE COMPLÉMENTAIRE DU BAIL

En complément du dépôt de garantie, le preneur devra fournir la ou les garanties suivantes :

Caution personne physique

Monsieur Maxime BAZIRE déclare se porter volontairement et irrévocablement caution solidaire de la bonne exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail, dont il a pris pleine et entière connaissance et copie, et conformément à l'acte de cautionnement joint au présent bail.

ARTICLE 9 – CHARGES / IMPÔTS / PRESTATIONS / TAXES ET REDEVANCES

9-1 Provisions pour charges

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision mensuelle fixée à **50,00 € (CINQUANTE EUROS)** versée en sus du loyer et selon la même périodicité.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Il est expressément convenu que Le Bailleur entend percevoir en sus du loyer, les charges, taxes, impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève l'article R 145-35 du Code de commerce.

Il est précisé que l'énumération ci-après est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, impôts et prestations, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessous énoncées.

9-2 Charges

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établit la liste de catégorie de charges dont Le Preneur est redevable au titre du présent Bail. **Cette liste figure dans l'état C1 en annexe au présent Bail.**

Cette liste des catégories de charges pourra être modifiée ou complétée en cours de Bail pour les besoins du l'immeuble. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, Le Bailleur informera en cours de Bail Le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataires.

Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un état récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

- Au plus tard le 30 Septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété,

- Dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété.

Le Bailleur communiquera à la première demande du Preneur les justificatifs du montant des charges, impôts taxes et redevances.

Le preneur devra supporter les charges et accessoires, impôts, taxes, prestations, afférents aux locaux loués et aux parties communes de l'immeuble ou ensemble immobilier suivants :

➤ **9-2-1 Charges et accessoires afférents aux parties privatives et/ou communes de l'immeuble**

- Toutes dépenses d'entretien, de maintenance, d'abonnement, de nettoyage, de réparation, de remplacement, de restauration, de réhabilitation de réfection, de contrôle portant :
- Sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble ou des locaux loués (ascenseurs, monte charges, climatisation, ventilation, installation électrique, groupe électrogène, canalisation, compteur, tuyauterie, robinetterie, réseau téléphonique, système de chauffage y compris chaudière) et de tout nouvel équipement installé dans l'immeuble.
- Sur les toitures, terrasses parking, rampe accès, les travaux de nettoyage (en ce compris les nacelles) de ravalement des façades, les espaces verts et dépendances, cours et jardins, fermetures, volets rideaux et stores.
- Il est précisé, que sont comprises dans ces dépenses d'une part les travaux justifiés par la force majeure et ou la vétusté, dès lors s'agissant de la vétusté que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du code civil ; et d'autre part les travaux justifiés par les mises en conformité avec la réglementation existante et à venir du local loué et ou de l'immeuble, Imposées par l'Administration, les mises aux normes accès handicapés, normes et certifications environnementales, et ou sanitaires, conditions de travail, ainsi que celles imposées par les règlements de voirie, sanitaire, hygiène, salubrité ainsi que les dépenses qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement dès lors que ces travaux de mises en conformité ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du code civil.
- Toutes dépenses d'électricité, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage, l'entretien, les contrôles, réparations, remplacements des installations électriques dans les parties privatives et/ou communes de l'immeuble.
- Toutes dépenses d'abonnement, d'exploitation, d'entretien, de réparations, de remplacement des installations et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des ascenseurs et monte-charge élévateur dans les parties privatives et/ou communes de l'immeuble.
- Toutes dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des installations sanitaires (canalisations, compteurs, tuyauterie, robinetterie, etc.), ainsi que tous frais afférents à la consommation d'eau des parties privatives et/ou communes de l'immeuble
- Tous investissements et dépenses de tous ordres, nécessaires au chauffage et/ou à la climatisation des parties privatives et/ou communes de l'immeuble.
- Tous frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel, qu'il soit permanent ou intérimaire, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations dont la récupération est prévue dans le Bail, tels que, notamment : hôtesse, standardistes, gardiens, personnels de sécurité.
- Les coûts attachés à la conception

➤ **9.2.2 - Assurances**

- Primes d'assurances du propriétaire et du Bailleur.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

- Surprimes d'assurances que le propriétaire et/ou le Bailleur serait obligé de payer en raison de l'activité exploitée par le Preneur.

➤ **9.2.3 - Charges particulières**

- Honoraires du syndic, s'il en existe un.
- Charges de l'Association Foncière Urbaine Libre, s'il en existe une.
- Charges liées à la gestion du Restaurant Inter-Entreprises, le cas échéant, et ce quelle qu'en soit l'organisation (association ou autre groupement).
- Honoraires de la société chargée par le bailleur de la gestion technique administrative et locative de l'immeuble à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers

9-3 Impôts taxes et redevances

Tous impôts et taxes dont Le Bailleur est ou pourrait être redevable, et liés à l'usage ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement à savoir :

- Contribution sur les revenus locatifs le cas échéant.
- Taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle et d'élaboration, et taxes municipales présentes ou futures (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite directement ou indirectement Le Preneur.
- Tous impôts ou taxes auxquels Le Preneur pourrait être assujéti en cours de Bail du fait de son activité ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.
- Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer.
- Tous impôts ou taxes qui pourraient éventuellement être créés au profit des Collectivités Publiques ou de l'État.
- Taxe professionnelle, ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.

9-4 Modalités de répartition

Le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'immeuble et les locaux loués. Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par Le Bailleur, et/ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'immeuble.

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du Bail, pose dont Le Bailleur se réserve expressément la possibilité, Le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

Si les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. Il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface exploitée correspond à la quote-part calculée au prorata des tantièmes affectés aux locaux loués du Preneur par rapport aux locaux louables de l'immeuble, tels qu'établis :

- Par le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse,

- Par le propriétaire, ou tels que répartis suivant l'état descriptif de l'immeuble le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le BAILLEUR communiquera au LOCATAIRE ces pondérations.

9-5 Modalités de paiement des charges, impôts et prestations

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail. Le Preneur versera des provisions **mensuelles** en même temps que le loyer principal.

À titre indicatif, le montant T.T.C. de la provision mensuelle pour charges pour l'exercice en cours est indiqué à l'article 9.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le montant des provisions, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice ou à l'exercice en cours, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année.

Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement au plus tard le 30 Septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété les provisions versées s'imputant sur les sommes dues.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions **mensuelles**. Dans le cas où le montant total desdites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par Le Bailleur.

Il est ici précisé que Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par Le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, Le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

ARTICLE 10 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Remise travaux

À titre exceptionnel et en contrepartie des travaux d'aménagement devant être réalisés par le Preneur dans les locaux loués, le Bailleur accepte de consentir au Preneur une franchise de loyer + charges d'un montant forfaitaire et définitif de 3.000,00 € (TROIS MILLE EUROS), correspondant à 1.5 (UN MOIS ET DEMI) mois de loyer charges incluses, laquelle franchise sera imputée sur le loyer comme suit :

* franchise applicable du **1^{er} Mars 2020 (PREMIER MARS DEUX MILLE VINGT)** au **15 Avril 2020 (QUINZE AVRIL DEUX MILLE VINGT) inclus**, de sorte que le loyer ne sera dû pour la première fois que le **16 Avril 2020 (SEIZE AVRIL DEUX MILLE VINGT)** au prorata du temps restant à courir jusqu'à la fin du mois concerné, à savoir jusqu'au **30 Avril 2020 (TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT)**.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer + charges, de telle sorte que les taxes dues pendant la période de franchise seront exigibles. La franchise ne sera pas applicable aux renouvellements éventuels du BAIL.

Dans le cadre de l'indexation du loyer, il est entendu que la clause de révision définie à l'article 7 s'appliquera de plein droit au montant du loyer de base tel que défini à l'article 7.1 des présentes, et non à un quelconque montant du ou des paliers ici accordé.

La première indexation du loyer de base est définie à l'article 7.3 des présentes.

ARTICLE 11 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le loyer n'est assujetti ni à la T.V.A. ni à la C.R.L.

Cependant le loyer pourrait être imposé à la C.R.L ou à la T.V.A. lorsque le BAILLEUR est assujetti à l'une de ces taxes :

- soit obligatoirement en fonction de la réglementation en vigueur
- soit sur option volontaire de sa part.

Au cas où l'une de ces deux conditions serait remplie l'assujettissement des loyers à la T.V.A. ou à la C.R.L aura lieu, de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, ce que le PRENEUR accepte.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que Le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé du Bailleur et du Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par Le Preneur, Le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

12.1 - Conditions générales de jouissance

a) Le Preneur devra respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.

b) Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

c) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., Le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir Le Preneur desdites interruptions ou réductions.

d) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage, les cours et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.

e) Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, Le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.

f) Le Preneur fera son affaire personnelle du stockage et de l'évacuation de ses déchets. Il devra se munir de ses propres containers et stoker ces derniers dans l'enceinte de ses locaux loués privés.

12.2 - Travaux - Installations - Aménagements réalisés par Le Bailleur ou des tiers

a) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que Le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas l'accès des locaux loués.

b) Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre Le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour Le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu et cela par dérogation aux articles 1719 et suivants du code civil.

c) Information sur l'état des travaux, en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établit et communique au Preneur (à la conclusion du Bail puis tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale) qui le reconnaît :

> C2 - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel

☒ Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

☐ Le BAILLEUR déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le LOCATAIRE ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

> C3 - un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût.

Les états visés aux C2 et C3 ci-avant sont annexés au présent Bail et font parties intégrantes et sont indissociables de celui-ci.

12.3 - Travaux - Installations - Aménagements réalisés par Le Preneur

A/ Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts. Il procédera à toute étude préalable.

B/ Tous les travaux envisagés par Le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, de l'administration et du syndic le cas échéant. Pour obtenir celle-ci, Le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Études Techniques agréés par Le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par Le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, Le Preneur devra

communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.

c/ Nonobstant ce qui précède, Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colocataires et des voisins.

d/ Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par Le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par Le Bailleur.

e/ Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que Le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, Le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.

f/ Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.

12. 4 - État d'occupation des locaux

a/ Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.

b/ Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que Le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12. 5 – Entretien et surveillance des locaux

a/ Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, Le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant à l'exception des mentions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

b/ Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative. Tant que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article – 606 du Code Civil conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce

12. 6 – Utilisation des parties privatives et communes

a/ Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).

b/ Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.

c/ Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

12. 7 – Utilisation des parties privatives et communes

a) Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, Le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux Le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.

b) Le Preneur laissera visiter les locaux par Le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.

a) Dans les deux mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, Le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

ARTICLE 13 – ASSURANCES ET RECOURS

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

13.1 - Assurances du Bailleur

Le Bailleur **devra contracter** des polices d'assurances permettant de garantir :

- L'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble,
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, Le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

13.2 - Assurances du Preneur

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile,

➤ Ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :

- ✓ Incendie, foudre et explosion, dégâts des eaux,
- ✓ Dommages électriques,
- ✓ Chocs de véhicules appartenant à un tiers,
- ✓ Ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement, bris de glace, vandalisme, vol.

En outre, il garantira :

- Sa privation de jouissance,
- La perte d'exploitation limitée à deux (2) ans de loyer.

La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification des assureurs au Bailleur.

13.3 - Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que Le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par Le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

13.4 - Obligations à la charge du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, Le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par Le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour Le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, Le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser Le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par Le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, Le Bailleur se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, Le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par Le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir Le Bailleur, du fait de l'inobservation par Le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser Le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

13.5 - Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers Le Bailleur et ses assureurs :

a/ en cas de vol ou autre fait délictueux dont Le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, Le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;

b/ en cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;

c/ en cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;

d/ en cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;

e/ en cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;

f/ en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;

g/ et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers Le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

En cas de souscription d'assurances pour compte par Le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers Le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

ARTICLE 14 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

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

➤ Dans l'hypothèse où Le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Preneur et Le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

➤ Dans l'hypothèse inverse où Le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

ARTICLE 15 – CESSION DE BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Dans ce dernier cas, Le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, le nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce ou de droit au Bail agréé par Le Bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- La communication par le cédant au Bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire telles que : ses nom, qualité, raison et siège social, un extrait Kbis, ses deux (2) derniers bilans, les éventuelles autorisations pour exercer etc...

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel Le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Cessionnaire étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.

L'état des lieux dans le cadre de la cession de droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article 145-40-1 sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être 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.

Au cas où Le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que Le Bailleur et Le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si Le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par Le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, Le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- De ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;

- De ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

La présente clause restera en vigueur dans les renouvellements successifs.

15-1 Droit de préférence au profit du bailleur

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer Le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine. Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

15-2 Régularisation de la cession

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, Le Preneur étant tenu de respecter les dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire, au bénéfice du Bailleur, du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et des charges et pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, **par dérogation expresse à l'article L 145-16-2 les parties conviennent et acceptent** que cette garantie s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir et au minimum trois (3) ans à compter de la date de transfert définitif de propriété

Les parties conviennent et acceptent par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du Code de Commerce que Le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, de **trois (3) mois** à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. À cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective, etc.) par acte extrajudiciaire. À défaut, les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire. Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

L'acte de cession sera établi en la forme authentique, ou par acte sous seing privée auquel Le Bailleur sera appelé à concourir. Un exemplaire de l'acte original de l'acte de cession, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic performance énergétique, etc.), devra être signifié au Bailleur et sans frais pour ce dernier dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

ARTICLE 16 – DOMICILIATION / SOUS LOCATION / EXPLOITATION PERSONNELLE DES LOCAUX

Exploitation personnelle des locaux

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement les locaux loués, aucune autre entité ne pouvant jouir des Locaux Loués à la place du PRENEUR ou conjointement avec lui. A titre dérogatoire le PRENEUR pourra consentir un contrat de location-gérance, dont une copie sera remise au BAILLEUR pour information.

Le PRENEUR ne pourra notamment en transférer la jouissance à un tiers par le biais d'un contrat de prêt à usage, convention d'occupation précaire...

Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement expresse et par écrit du BAILLEUR.

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Domiciliation

Toute domiciliation est interdite, sauf au profit des sociétés du PRENEUR ou du locataire – gérant.

ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, justifié par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiqué sa nouvelle adresse au Bailleur.

En outre, Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur dès la délivrance du congé les justificatifs de ces consommations énergétiques de l'année passée et en cours ainsi que copie de tous les contrats d'entretien souscrit sur les installations techniques.

Il devra également rendre les locaux en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour s'assurer de la remise en parfait état d'entretien des locaux, Le Bailleur pourra, avant son départ, la fin du Bail ou la remise des clefs, demander à ce qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et Le Preneur, une visite des locaux objets des présentes, afin d'établir un pré-état des lieux en vue de dresser l'état des réparations qui devront être effectuées préalablement à la restitution des locaux.

Lors de leur restitution des locaux, en application de l'article 145-40-1 un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être 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.

Au cas où Le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que Le Bailleur et Le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, Le Bailleur pourra établir des devis et notifiera au Preneur ces derniers. Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si Le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus, les devis soumis par Le Bailleur seront réputés agréés et Le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si Le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par Le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris.

ARTICLE 18 – TOLÉRANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par Le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

ARTICLE 19 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, d'indemnités d'occupation de l'article L. 145-28 du Code de commerce, charges, taxes ou accessoires à son échéance rappel de loyer, d'indemnité ou de charges, complément de dépôt de garantie, pénalités, intérêts de retard ou fonds de roulement, ou de toutes sommes dues en vertu des présentes, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement intérieur de l'immeuble, du règlement de copropriété et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, de présent bail sera résilié de plein droit si le BAILLEUR le demande. Compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du locataire.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Il serait redevable d'une indemnité d'occupation fixée conventionnellement pour chaque jour de retard à 130% du loyer journalier, charges et TVA comprises, calculée prorata temporis. Du jour de la libération effective, le PRENEUR sera redevable d'une indemnité compensatrice du préavis non effectué de 6 mois. Si le BAILLEUR reloue avant le terme des six mois, l'indemnité sera réduite prorata temporis.

En outre, le PRENEUR s'engage à rembourser sur justificatifs tous les frais de procédure, mesures conservatoires ou d'exécution, honoraires d'avocat, dépens et autres, engagés pour le recouvrement des sommes dues, y compris les frais de levée d'état d'inscription et de notification qui pourraient être nécessaires par application de l'article L. 143-2 du Code de commerce.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Par dérogation expresse aux articles L. 1253, L. 1254 et L. 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts,
- Dépôt de garantie, réajustement de dépôt de garantie,
- Créances de loyers ou indemnités d'occupation : il sera donné priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.
- Provision sur charge
- Solde charges
- Travaux

ARTICLE 20 – CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou accessoires ou d'une somme quelconque due en exécution des présentes, la dette du Preneur sera, quinze (15) jours après la présentation de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, majorée de plein

droit de 10% à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation d'un préjudice subi par Le Bailleur sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur sera également redevable envers Le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

ARTICLE 21 – CESSION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, Le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément. Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

Article 21-1 Droit de préemption au profit du Preneur

Lorsque Le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, Le Preneur bénéficie d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

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,
- Cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Le Preneur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce et que de convention expresse, les parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce qui confère, au bénéfice du Preneur, un droit de préférence en cas de vente des locaux par le propriétaire.

En conséquence, en cas de vente des locaux, Le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le locataire renonçant à tous droits de préférence en cas de vente des locaux.

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

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

ARTICLE 22 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Par application des articles L. 134-1, L. 134-3, L. 134-3-1 et R. 134-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des textes pris pour leur application et notamment du décret n° 2010-1662 du 28 Décembre 2010, il est annexé au présent Bail, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dont Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

ARTICLE 23 – AMIANTE

Si l'Immeuble objet des présentes est construit en vertu d'un PC antérieur au 1^{er} Juillet 1997 et préalablement à la date de signature des présentes, conformément aux dispositions des articles R. 1334-18, R. 1334-26 et R. 1334-29-5 du Code de la Santé Publique, Le Bailleur a mis à disposition du Preneur et annexé au Bail le Dossier Amiante du local loué (parties privatives DAPP).

INFORMATIONS :

➤ Le Dossier Technique Amiante des parties communes (DTAPC) est détenu par le syndic ou le gestionnaire de l'immeuble est laissé à la libre disposition du Preneur pour consultation.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Le Bailleur fera réaliser, périodiquement selon le cadre réglementaire, ou à l'occasion de toute modification des locaux loués dont Le Preneur l'aura avisée, par un organisme agréé et compétent, une surveillance de l'état de conservation des éléments précités et du niveau d'empoussièrement. Si l'état de ces derniers se dégrade, Le Bailleur fera immédiatement procéder sous sa responsabilité aux travaux de désamiantage et de remplacement desdits éléments et ce, dans les règles de l'art et sans que cela puisse gêner l'exploitation du Preneur. Le Bailleur sera de manière générale tenu de mettre les locaux loués en conformité avec la législation en vigueur et à venir en matière d'amiante ou pouvant avoir une incidence en la matière. Il en assurera l'intégralité des coûts y afférents, sans pouvoir en répercuter la charge sur Le Preneur, même partiellement.

➤ Si l'Immeuble a été érigé en vertu d'un permis de construire délivrer postérieurement au

1^{er} Juillet 1997, Le Bailleur n'a pas fait établir de Dossier Technique Amiante

ARTICLE 24 – DÉCLARATION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

De son côté, Le Preneur 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 la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du Bail, Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 25 – FRAIS ET HONORAIRES**Honoraires et frais de rédaction**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par Le Preneur qui s'y oblige expressément.

RÉDACTION DE L'ACTE	750,00 € HT
TVA	150,00 €
TOTAL	900,00 € TTC

ARTICLE 26 – LOI APPLICABLE

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes ou leurs conséquences, à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 27 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : au domicile de son Mandataire
- Le Preneur : dans les locaux loués

ARTICLE 28 – ATTRIBUTION DE COMPÉTENCES

Pour l'exécution du Bail et de ses suites, les Parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 29 – INTEGRALITÉ DU CONTRAT

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre Le Bailleur et Le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes. Le Bail est constitué des différentes annexes et de l'acte présent lesquelles forment un tout indivisible. La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

ARTICLE 30 – TRAITEMENT INFORMATIQUE & DONNÉES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies par votre agence ORALIA, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement automatisé destiné à la gestion de biens immobiliers, à la gestion des clients et à la réalisation d'opérations relatives à la prospection, et plus généralement à l'ensemble des démarches nécessaires à l'exercice des missions découlant du présent contrat.

Ces données sont destinées au mandataire. Certaines peuvent être transmises aux entités ORALIA à des fins de prospection ou à des partenaires dans le cadre des activités liées à l'exécution du présent contrat. Des informations relatives au(x) bien(s) pourront également être accessibles à tout public en cas de diffusion d'annonces.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition, pour des motifs légitimes, au traitement de ces données à caractère personnel, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection que vous pouvez exercer auprès du Correspondant Informatique et Libertés, ORALIA – 94 quai Charles de Gaulle – 69006 LYON, ou par courrier électronique à CIL@oralia.fr, en joignant à votre demande une copie d'un titre d'identité, ainsi que le nom de votre agence Cabinet FAÏ & Cie.

☐ Je m'oppose à recevoir des offres de la part du mandataire et des filiales d'ORALIA.

ARTICLE 31 – DOCUMENTS ANNEXES AU BAIL

- > Annexe 1 : Diagnostic de Performance Énergétique.
- > Annexe 2 : Dossier amiante du local (DAPP)
- > Annexe 3 : Plan Cadastral
- > Annexe 4 : Engagement de caution
- > Annexe 5 : Attestation de collaborateur
- > Annexe 6 : État des lieux
- > Annexe 7 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail (nommé C 1 dans les conditions générales)
- > Annexe 8 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût. (Nommé C2 dans les conditions générales)
- > Annexe 9 : État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget prévisionnel. (Nommé C 3 dans les conditions générales)

Paraphes Bailleur

Paraphes Preneur



Fait à
Le

En 3 exemplaires originaux.

Le Bailleur ou son Mandataire <i>(signature précédée de la mention manuscrite « lu & approuvé »)</i>	
Le Preneur <i>(signature précédée de la mention manuscrite « lu & approuvé »)</i>	
Le Cautionnaire <i>(signature précédée de la mention manuscrite « lu & approuvé »)</i>	

**ANNEXE 8 / C1 : INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS
TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL**

Catégories	% à la charge du bailleur	% à la charge du preneur
Ascenseur (monte-charges nacelles de nettoyage)		
Les frais d'exploitation, d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage		100%
Assurances		
Les assurances des lieux loués ou de l'immeuble qui incombent au BAILLEUR		100%
Les assurances des lieux loués ou de l'immeuble qui incombent au LOCATAIRE		100%
Les surprimes d'assurances liées à l'activité du LOCATAIRE		100%
Les assurances sur travaux à la charge du LOCATAIRE		100%
Les assurances sur travaux à la charge du BAILLEUR	100%	
Consommables (eaux, fluides, combustibles, électricité...)		
Les frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, de l'éclairage du chauffage, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...)		100%
Les frais d'exploitation, de maintenance, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés à ces consommables		100%
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que les frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation des équipements qui leur correspondent		100%
Chauffage et climatisation des locaux et parties communes		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires		100%
Les frais d'établissement des autres diagnostics (accessibilité...)		100%
Déchet (traitement et évacuation)		
Les dépenses liées à l'évacuation des déchets et matériaux liés à l'activité du preneur		100%
Diagnostics		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires	100 %	
Les frais d'établissement des autres diagnostics (accessibilité...)		100 %
Espaces extérieurs (espaces verts voirie aires de parkings) stationnement)		
Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux		100%
Équipement divers (groupe électrogène, sprinkler, chaudières, armoires électriques, VMC)		
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'utilisation de ses équipements divers dans les locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que leurs frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation de ces équipements		100%
Les frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%

ANNEXE 8 / C1 : INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL

Catégories	% à la charge du bailleur	% à la charge du preneur
Frais de personnel (gardiennage, nettoyage, surveillance, sécurité et entreprises extérieures)		
Les rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches		100%
Honoraires		
Les honoraires de gestion des loyers des lieux loués ou de l'immeuble faisant l'objet du bail	100%	
Les honoraires du syndic de l'immeuble		100%
Les frais de gestion de l'ASL/AFUL		100%
Les honoraires techniques		100%
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au BAILLEUR conformément à l'article 11 « obligation du preneur » du présent bail.	100%	
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au LOCATAIRE conformément à l'article 11 « obligation du preneur » du présent bail.		100%
Impôts, taxes et redevances		
La contribution économique territoriale dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble	100%	
La taxe balayage		100%
La contribution annuelle sur les revenus locatifs		100 %
Taxes et redevances y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties communes, parties privatives et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie		100%
La taxe foncière		100 %
La taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères		100%
Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures		100%
Nettoyage		
Les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des parties communes, locaux communs et espaces communs (fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, élimination des déchets et des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances...)		100%
Réseaux de communication électronique		
Les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques		100%

ANNEXE 8 / C1 : INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES ET IMPÔTS TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL

Catégories	% à la charge du bailleur	% à la charge du preneur
Travaux		
Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les lieux loués ou dans l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
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 les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
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		100%
Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés	100%	
Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés	100%	
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures		100%
Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil		100%
Les dépenses et travaux de réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil.		100%
Les dépenses pour travaux d'incinération des bis et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages		100%
Les honoraires liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire		100%
Les frais d'assurance liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire		100%
Les frais et honoraires liés au constat avant et après travaux dans les locaux loués		100%

**ANNEXE 9 / C2 : ÉTAT RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX ET LEUR COÛT DES TROIS ANNÉES PRÉCÉDENTES**

Date réalisation des travaux	Nature des travaux réalisés	Coût des travaux T.T.C.
	NÉANT	

ANNEXE 10 / C3 : ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES ASSORTI D'UN BUDGET PRÉVISIONNEL

Date prévisionnelle des travaux	Nature des travaux envisagés	Budget prévisionnel des travaux en €uros
	NÉANT	