

**BAIL COMMERCIAL
SOU MIS AU CODE DE COMMERCE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Office Public de l'Habitat de la Somme (AMSOM HABITAT) identifié au SIREN sous le numéro 315667410 dont le siège social se situe à Amiens, 1 rue du Général Frère, établissement public à caractère industriel et commercial créé par décret en Conseil d'Etat du 16 janvier 1978 représenté par Monsieur David QUINT, Directeur Général, exerçant cette fonction par suite de sa nomination aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de l'OPH de la Somme en date du 07 janvier 2015 à effet du 30 mars 2015

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"
D'une part,

ET

Monsieur Mohamed EL OUTMANI et Madame Najat EL BERKANI son épouse, de nationalité française, demeurant 52 rue Roger Martin du Gard à Amiens :

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"
D'autre part,

Ci-après dénommés conjointement dans le corps des présentes « **LES PARTIES** »

Exposé préalable :

Suivant acte sous-seing privé en date du 30 janvier 2015, l'Office a donné à bail à loyer un local sis à Amiens 18 rue Georges Guynemer, dans le cadre des dispositions de l'article L 145-5 du code du commerce :

- Local à usage commercial composé d'une boutique avec vitrine d'environ 100m², une cave en sous-sol et sanitaire

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} mai 2014 pour se terminer le 30 avril 2023.

Ceci exposé, les parties se sont approchées et ont convenu ce qui suit :

Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} mai 2023 pour se terminer le 30 avril 2032.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

Le BAILLEUR aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-23-1 et L 145-24 du code du commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Article 4 - LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quatorze mille six cent trente-deux euros et trente-deux centimes (14 632.32 €) hors taxes que le PRENEUR s'engage et s'oblige formellement et expressément à payer au BAILLEUR en son domicile, ou en tout autre lieu ou à toute autre personne qu'il lui plairait de désigner, en sus des charges ci-après désignées en douze termes et paiements égaux et à terme échu.

Le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le présent bail étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur, le PRENEUR a l'obligation d'acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus dudit loyer et charges au fur et à mesure de leur exigibilité, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 5 – INDEXATION ANNUELLE DES LOYERS

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR de formaliser une demande préalable, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail quelconque, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Insee.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par application de la formule suivante : nouveau loyer = loyer précédent X (dernier indice de référence connu/indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente) et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente (N-1) servira d'indice de base de l'année (N) et ainsi de suite ; l'indexation est calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

Par exception, en cas de révision amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation. Dans tous les cas, conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra pas, en tout état de cause, être supérieure à la durée écoulée entre la date d'effet du loyer (initial ou modifié) et celle de l'indexation annuelle suivante.

Le fait par le BAILLEUR de ne pas appliquer la présente clause d'indexation nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR, et lui seul, à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

Article 6 – CHARGES ET TAXES ET PRESTATIONS

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges.

Aux termes du présent contrat, les parties conviennent de répartir les charges, impôts et taxes comme ci-après exposé et conformément aux dispositions des articles L 145-40-2 et R 145-15 du code de commerce.

Le PRENEUR devra s'acquitter de ses contributions personnelles, ainsi que les impôts, taxes et redevances légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement dans la limite de sa quote-part proportionnelle à la surface louée dans l'immeuble.

A ce titre, le locataire supportera la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux, de même s'il y a lieu de toute nouvelle contribution, taxe municipale répondant aux conditions des dispositions de l'article R 145-15 du code de commerce.

Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le BAILLEUR directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les locaux, que le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR à hauteur de sa quote-part dans l'immeuble.

En cours de bail, le BAILLEUR se réserve le droit de modifier les prestations de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le service rendu aux occupants de l'immeuble, ainsi que de modifier la base de répartition notamment en cas de création, ou de suppression de lots, de surfaces dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le PRENEUR devra, indépendamment du règlement desdites charges communes, souscrire directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluide et en acquitter les coûts (location des compteurs individuels, entretien...) ainsi que les dépenses de

consommation (d'eau, d'électricité, téléphone, etc...) ; il devra justifier de ces prises en charge à première réquisition, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété.

Les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble comprendront des charges énumérées ci-dessous :

- les frais d'éclairage, d'eau, les dépenses de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération...), de nettoyage, d'enlèvement, élimination et tri des déchets, de déneigement, y compris les dépenses relatives au contrôle des installations de l'immeuble,
- les prestations, et toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien, de ravalement, de décoration, de remplacement, de rénovation, de mise en conformité et d'améliorations afférentes aux parties communes de l'immeuble, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par l'administration, par une injonction municipale, et/ou par la réglementation actuelle ou future, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.
- l'entretien, les réparations, la création, la vérification, la rénovation, la modernisation, les remplacements de toute nature des équipements de toute nature de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par l'administration et/ou par la réglementation actuelle ou future (équipement électrique, chauffage, climatisation, sécurité incendie, ascenseur, etc...),
- les redevances relatives à l'entretien ou au remplacement des équipements et installations techniques de toute nature de l'immeuble,
- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc...
- le coût d'acquisition de l'outillage, et de tout autre matériel d'entretien, et du mobilier, de tous les systèmes de surveillance et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité, etc... ; le coût de leur entretien et de leur remplacement,
- les frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou des équipements,
- toutes les primes d'assurance contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurance,
- les honoraires de gestion locative, administrative et technique afférents à la gestion de l'immeuble, en ce compris les honoraires du syndic,
- les salaires et charges sociales du personnel affecté à l'immeuble,
- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation de travaux dans l'immeuble, aux conditions habituelles de marché.

Au titre de cette répartition des charges entre le BAILLEUR et le PRENEUR, le BAILLEUR informe que la provision mensuelle pour charges dont le paiement est demandé à la prise d'effet du bail en sus du loyer, est évaluée à 150.52 € hors taxes, soit 1 806.24 € par an pour l'année en cours.

Ladite provision mensuelle couvre les charges récupérables suivantes

Entretien barrière automatique	2.40 €
Provision eau froide	14.62 €
Provision taxe d'enlèvement des ordures ménagères	28.00 €
Provision taxe foncière	108.27 €

Soit au total 153.29 €

Modalité de règlement du Compte-charges :

Ce montant prévisionnel fera l'objet d'une régularisation annuelle et le cas échéant, un réajustement sera opéré en fonction des dépenses réellement engagées.

Lors de cette régularisation effectuée chaque année, conformément aux dispositions de l'article R 145-36 du code de commerce, après reddition par le BAILLEUR des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu sera déduit, ou au contraire le complément sera facturé, lors de l'appel du terme mensuel suivant ladite régularisation.

Article 7 – CLAUSE PENALE

Toute somme impayée à son échéance, qu'il s'agisse du loyer ou de ses accessoires ou d'une indemnité quelconque due par le PRENEUR, en vertu du présent contrat portera intérêt au taux de 6% par an, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure.

En outre, à titre de clause pénale, toutes les sommes impayées à leur échéance seront de plein droit et sans mise en demeure majorée de 6%.

Ceci indépendamment de tous les frais de commandement, de recette, des droits proportionnels d'encaissement et des honoraires d'Huissier ou d'Avocat qui devront être exposés par le PRENEUR.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation.

Article 8 - ENSEIGNES

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à faire installer à ses frais, risques et périls et selon les règles de l'art, en façade, une enseigne au droit en rez-de-chaussée, sous réserve que le PRENEUR ait obtenu au préalable les autorisations administratives et municipales nécessaires desquelles il devra faire son affaire personnelle et que cette enseigne ne soit pas une gêne pour le voisinage et respecte le règlement de copropriété s'il en existe un.

Ces installations devront être réalisées sans dommage pour les bâtiments sous la seule et entière responsabilité du PRENEUR qui devra les entretenir régulièrement et qui sera seul responsable de tous dégâts et accidents qui pourraient éventuellement être provoqués de ce fait.

A sa sortie d'occupation, le PRENEUR devra démonter ces installations et remettre les lieux en état, le tout à ses frais, et sans qu'il subsiste de dégradations.

2ème PARTIE - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées :

Article 9 – ETAT DES LIEUX

Aux termes de l'article L 145-40-1 du code de commerce, lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation du fonds à titre gratuit et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut conservé par chacune des parties.

En cas de cession, un état des lieux devra être réalisé entre le cédant et le cessionnaire en présence du BAILLEUR. Le cessionnaire sera tenu, solidairement avec le cédant, de remettre les lieux au BAILLEUR dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de la prise d'effet du bail d'origine.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est 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 locataire.

Etant précisé qu'indépendamment de l'organisation de l'état des lieux de sortie, seule vaut libération effective des lieux loués, la remise des clefs par le PRENEUR au BAILLEUR ou à son mandataire.

Modalités de libération :

- communiquer la date de son déménagement et donner toutes facilités pendant le délai de préavis, au BAILLEUR ou à ses représentants pour visiter les lieux et, le cas échéant, constater des réparations locatives qui pourraient être dues. A cet effet, il fera procéder au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR. Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier.

- avoir acquitté l'intégralité des loyers, accessoires, indemnités d'occupation jusqu'au jour de la remise des clés et, en tout cas, jusqu'à l'expiration conventionnelle du bail et justifié du paiement de toutes ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle ou autres.

- procéder, en cas de travaux imputables, après état des lieux, aux nettoyages, réfections et réparations nécessaires à moins qu'il ne préfère consigner entre les mains du BAILLEUR une somme suffisante pour l'exécution de ces derniers et la perte de loyer correspondant à l'immobilisation des locaux.

Article 10 – MISE A DISPOSITION DU LOCAL

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition le local loué en remettant au PRENEUR les moyens d'y accéder, avec la remise de l'ensemble des clés de l'entrée au local et annexes.

Les locaux sont loués dans un bon état d'entretien, selon l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement lors de la signature du bail, le PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer ni remise en état ou travaux de quelque nature que ce soit au BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'aménagement intérieur des locaux loués, afin de mettre ceux-ci en état de lui servir à la destination prévue et il ne pourra exiger du BAILLEUR, tant à la prise de possession, qu'au cours du bail, aucune remise en état, transformation, installation ou autre que celles existantes, ou réparations quelconques, sous quelque motif que ce soit, à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, dont il est parlé au paragraphe B – 4 « Entretien ».

Le PRENEUR exercera son activité dans le respect de toute la réglementation en vigueur existant ou à venir à ses frais exclusifs concernant notamment mais non limitativement la sécurité de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété.

Le PRENEUR déclare satisfaire à toute la réglementation en vigueur régissant sa profession, avoir obtenu les autorisations requises et s'oblige en outre à respecter et à ses frais exclusifs le cas échéant toutes prescriptions légales et réglementaires concernant son activité le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété.

Article 11 – OCCUPATION - JOUISSANCE

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité commerciale, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

4°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble (selon le cas) et/ou au règlement de copropriété, dont copie lui a été remise, (s'il en existe), et en outre :

4.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules – en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués -.

4.2. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises.

4.3 S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

4.4 S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le PRENEUR devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

4.5. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.

4.6. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.

4.7. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.

4.8. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du BAILLEUR.

4.9. Déclarer à la Mairie et au BAILLEUR, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.

4.10. Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du BAILLEUR ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

4.11. Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le PRENEUR devra justifier de l'entretien à toute réquisition du BAILLEUR.

4.12. Ne pouvoir utiliser dans les lieux et pour l'exploitation de l'activité que du matériel conforme à la réglementation et aux normes de sécurité en vigueur, notamment s'agissant du four à pains, et faire entretenir ledit matériel régulièrement et autant de fois que nécessaire par une entreprise spécialisée.

Article 12 – ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE AUX NORMES ADMINISTRATIVES

1°) Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le PRENEUR renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du BAILLEUR pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Il devra en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception uniquement des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

a) Descentes et écoulement d'eau

Il devra assurer le nettoyage et le débouchage des faux puits et puisards, cuvettes d'eau, fils de descentes d'eau et chéneaux pouvant se trouver dans les lieux loués ou en dépendre afin d'éviter tous bouchements, toutes fuites et leurs conséquences s'il y a lieu.

b) Eau - électricité

Il devra maintenir en activité les branchements et installations de distribution existants concernant la fourniture de l'eau et de l'électricité, et entretenir le tout à ses frais, de même que les robinets et tuyauteries pour la distribution de l'eau, les canalisations, contacteurs, boîtes de dérivation et tableaux fusibles pour l'électricité.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats à souscrire avec les compagnies distributrices et à son départ, il devra transférer ces contrats au profit du BAILLEUR ou de ses ayants - droit ou à celui du nouveau locataire qui serait désigné.

Il acquittera le montant de l'abonnement et les redevances, le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le BAILLEUR, lequel ne sera en aucun cas responsable des incidents qui pourraient survenir par suite de l'usage de ces différents services ni de leur privation totale ou partielle.

3°) Répondre des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant la période de jouissance

4°) Le PRENEUR s'engage à prévenir le BAILLEUR sans délai de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à ce dernier, comme de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

Accidents de Pollution

Le PRENEUR s'engage à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou à celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant susceptibles de la devenir.

Le PRENEUR s'engage également à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance de nature à justifier la prise de mesure destinée à prévenir ou à réparer des pollutions dans les lieux loués de l'immeuble.

5°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives ou légales (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, à la seule exclusion des travaux relevant de l'article 606 du code civil.

Article 13 - TRAVAUX

1°) Travaux du PRENEUR

a) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

b) En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR et par des entreprises qualifiées, le PRENEUR devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

c) Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le PRENEUR.

d) Tous les travaux réalisés par le PRENEUR deviendront la propriété du BAILLEUR sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le BAILLEUR d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

□ Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante conformément à la Fiche Récapitulative du Dossier Technique Amiante annexée au présent contrat, et plus généralement sont conformes à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

D'ailleurs, le PRENEUR a la faculté de solliciter la consultation du Dossier Technique amiante complet – parties communes et parties privatives en formulant la demande écrite auprès du BAILLEUR.

En cas de projet de travaux d'aménagement préalablement autorisés conformément à l'article IX, 6° susceptibles de toucher des volumes ou ouvrages restés non accessibles lors du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante par le DTA opéré à l'initiative du BAILLEUR, consultable par le PRENEUR ou toute entreprise dûment mandatée par elle, il appartiendra au PRENEUR de réaliser à ses frais des sondages complémentaires pour un repérage plus exhaustif.

□ Le BAILLEUR informe le PRENEUR de la faculté de consulter le Dossier Technique amiante complet – parties communes et parties privatives en formulant une demande écrite auprès du BAILLEUR.

Dès à présent, à titre informatif sur les résultats du repérage opéré à son initiative, le BAILLEUR produit la Fiche Récapitulative du Dossier Technique Amiante en annexe au présent contrat.

En cas de projet de travaux d'aménagement préalablement autorisés conformément à l'article B-5 susceptibles de toucher des volumes ou ouvrages restés non accessibles lors du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante par le DTA opéré à l'initiative du BAILLEUR, consultable par le PRENEUR ou toute entreprise dûment mandatée par elle, il appartiendra au PRENEUR de réaliser à ses frais des sondages complémentaires pour un repérage plus exhaustif.

2°) Travaux du BAILLEUR que le PRENEUR doit souffrir

a) Supporter sans indemnité ni recours contre le BAILLEUR, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins..

b) Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

c) Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

d) Supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le BAILLEUR par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

Article 14 – REGLEMENTS DE VILLE ET DE POLICE

Le PRENEUR devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le PRENEUR entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 15 – ASSURANCES - RESPONSABILITE

a. Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

b. Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de faire assurer pour toute la durée du bail les lieux loués ainsi que tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets, mobilier, matériel, garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, soit les « risques locatifs » sans aucune exception, et ce auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le PRENEUR s'oblige d'autre part à rembourser au BAILLEUR et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

Il assurera les risques propres à son exploitation.

Le PRENEUR devra acquitter régulièrement à leurs échéances les primes afférentes aux dites polices et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le PRENEUR, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble,

c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements, le BAILLEUR déclarant conformément à l'article 1725 du code civil qu'il ne garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite d'incendie, d'explosion, et de dégâts des eaux (fuites, infiltrations, humidité,) gel, etc..., le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable par exemple, d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,

e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

Cas de sinistre

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre

Au cas où pendant le cours du présent bail, les locaux donnés à bail seraient, par la suite d'un sinistre quelconque, (incendie, foudre, événement de guerre ou autres...), viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité ou en majeure partie, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité.

Si toutefois, les lieux loués ne sont détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction à l'équivalent s'avèrerait impossible dans un délai de deux ans et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilières restant acquis au BAILLEUR.

Article 16 – VISITE DES LIEUX LOUES

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou mandataires, pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, notamment pour s'assurer de leur entretien comme de la parfaite exécution des clauses du présent bail, sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins 48 heures à l'avance.

A ce titre, Il devra permettre aux ouvriers du BAILLEUR ou des entreprises qu'il aura mandatées à cet effet, l'accès aux lieux loués dans le cas de réparations ou travaux lui incombant à effectuer.

Dès que le congé aura été donné, comme en cas de vente de l'immeuble ou des locaux loués, le PRENEUR devra permettre au BAILLEUR ou à son mandataire, et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire visiter les lieux loués tous les jours ouvrés par d'éventuels futurs locataires ou acquéreurs ou par les personnes munies d'autorisation du BAILLEUR et laisser apposer un ou plusieurs panneaux publicitaires sous peine de dommages et intérêts et il ne pourra réclamer aucune indemnité à cause du dérangement que les visites réalisées dans les conditions ci-dessus pourraient lui occasionner.

Article 17 – CESSION – SOUS LOCATION - MODIFICATIONS

1 – Cession

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter ses droits au bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

En cas de cession de ses seuls droits au présent bail, celle-ci devra intervenir dans les conditions de la « Clause particulière Article 1 - Destination », stipulée plus haut, *et conformément à la clause relative au droit de préférence reconnu au BAILLEUR ci-dessous exposée*, et sous réserve d'être à jour de ses loyers et charges.

Forme

Pour toute cession, sous quelque forme que ce soit, le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à la cession, et il sera donc avisé un mois avant ladite cession, et parallèlement destinataire d'une copie du projet de cession ; néanmoins, les frais et honoraires de l'acte constatant la cession du bail, seront à la charge du PRENEUR ou cessionnaire.

Solidarité – Effet de la cession du droit au bail

Au terme de la cession, il sera précisé que le cédant restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers, des charges et accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail sur une période de trois ans courant à compter de la cession dudit bail. Le BAILLEUR s'engage à tenir informer le cédant de tous défaut de paiement suivant l'article L 145-16-1 Code de commerce.

Droit de Préférence

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

Le BAILLEUR aura la faculté dans le mois de la réception de la 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 un mois.

2 – Sous-location

Dans la commune intention des parties, le bail est indivisible.

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc..) est interdite à peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

3 - Déspécialisation

Il est rappelé les conditions de la « Clause particulière Article 1 - Destination », stipulée plus haut, suivant lesquelles le local loué est affecté exclusivement à l'exploitation du commerce de librairie, papeterie, journaux, bimbeloterie, presse avec bureau de validation du LOTO national, auquel est adjoint la gérance d'un débit de tabac appartenant à l'Etat, sans que le PRENEUR ne puisse en exercer d'autre, même temporairement.

Article 18 – DEPOT DE GARANTIE

SANS OBJET

Article 19 – CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente clause pourra être invoquée dans les divers cas suivants :

- à défaut du paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci ou encore des accessoires de ce loyer (charges ou taxes imposées au locataire) et plus généralement à défaut de règlement de toutes dettes nées des rapports locatifs comme à défaut de remboursement des frais engagés pour leur recouvrement et notamment le coût du commandement destiné à faire jouer la présente clause et les frais et honoraires de recouvrement ;
- à défaut d'inexécution d'une ou l'autre des clauses et conditions du bail ou encore d'inexécution des obligations imposées par le locataire par la loi ou la réglementation (règlement de copropriété...)

Pour mettre en œuvre la présente clause, le BAILLEUR devra signifier par huissier au locataire un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, qui mentionnera expressément le délai d'un mois dont il dispose pour s'exécuter.

Ces actes devront également faire clairement état de la nature de l'infraction reprochée et dans le cas de dette locative, en indiquer le montant détaillé en principal, frais et accessoires. Ils devront enfin également reproduire le texte de la présente clause.

L'acquisition de la présente clause résolutoire sera constatée par simple ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Il est précisé que la présente clause est stipulée au seul profit exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul en invoquer le bénéfice.

Une indemnité mensuelle d'occupation sera à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux, après résiliation de plein droit ou judiciairement ou expiration de la convention, sera établie forfaitairement sur la base du double du dernier terme exigible, cette indemnité de base étant rajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle lui est inférieure, au montant du terme.

En outre, à titre de clause pénale, toutes les sommes impayées à leur échéance seront de plein droit et sans mise en demeure majorée de 6%.

Ceci indépendamment de tous les frais de commandement, de recette, des droits proportionnels d'encaissement et des honoraires d'Huissier ou d'Avocat qui devront être exposés par le PRENEUR.

Article 20 - RESOLUTION UNILATERALE DU BAIL PAR LE BAILLEUR : ARTICLE 1226 CODE CIVIL

Conformément à l'article 1266 du code civil, le BAILLEUR sera en droit de résoudre le contrat lorsque l'inexécution d'une obligation persiste après avoir mis en demeure, sauf urgence au vu de la gravité de l'inexécution, le PRENEUR défaillant de satisfaire à ses obligations dans un délai raisonnable et après l'avoir informé expressément qu'à défaut de satisfaire à son obligation, le contrat de bail pourra être résolu unilatéralement par le BAILLEUR.

Dans cette hypothèse, la notification de la résolution unilatérale à l'initiative du BAILLEUR interviendra par acte extra-judiciaire (comme la première mise en demeure, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent).

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR : les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

En cas de mise en jeu de la résolution unilatérale, le PRENEUR sera redevable d'une indemnité mensuelle d'occupation en cas de non délaissement des locaux, dans les mêmes conditions qu'une résiliation de plein droit ou judiciairement ou expiration de la convention, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation.

Article 21 – INFORMATIONS – PIECES ANNEXES AU CONTRAT

Sont annexés au présent bail :

- ☐ Plan des locaux loués
- ☐ État d'entrée des lieux
- ☐ Tableau de répartition des charges entre PRENEUR et BAILLEUR
- ☐ Descriptif des travaux du PRENEUR, soit :
 - ☐ Budget prévisionnel des travaux à effectuer sur la première période triennale,
 - ☐ État récapitulatif des travaux effectués au cours de trois exercices antérieurs
- ☐ Diagnostic Performance Energétique DPE
- ☐ Fiche récapitulative du Dossier DTA
- ☐ Etat des risques miniers, naturels et technologiques « ERNMT » art L.125-5 du Code de l'environnement

En outre, le BAILLEUR déclare d'autre part

☐ qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

☐ que l'immeuble dont dépendent les locaux a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, et annexe, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance de l'ensemble desdits documents et s'interdit tout recours à ce sujet envers le BAILLEUR ayant rempli son obligation d'information.

ARTICLE 22 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Il est précisé aux locataires que les informations recueillies au titre de l'exécution du présent contrat de location font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social de AMSOM HABITAT.

Ces informations ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de gestion du présent contrat ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ainsi, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Les employés du BAILLEUR qui sont chargés de traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Les tiers autorisés et les organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication des données ;
- Les prestataires et sous-traitants chargés de la maintenance du patrimoine de AMSOM HABITAT ;
- Les destinataires que AMSOM HABITAT estime légitime à recevoir des données, au regard de la réglementation en vigueur. AMSOM Habitat s'assurera que lesdits destinataires accèdent aux seules données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 Janvier 1978 modifiée et au Règlement Général Européen sur la Protection des Données Personnelles (UE) n°2016/679 du 27 Avril 2016, le Locataire bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et de portabilité des données qui le concernent, ainsi qu'un droit de limitation du traitement et d'opposition au traitement pour motif légitime, dans le cadre permis par le Règlement Général Européen.

Le Locataire peut exercer ses droits en adressant une demande par écrit avec copie de sa pièce d'identité, aux coordonnées suivantes :

RESPONSABLE DE TRAITEMENT DES DONNEES :

AMSOM HABITAT

Mr David QUINT, Directeur Général

1 Rue du Général Frère

80000 Amiens

Email: dpo@amsom-habitat.fr

DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES :

AMSOM HABITAT

Laurent TRANCHANT, Délégué à la Protection des Données

1 Rue du Général Frère

80000 Amiens

Email : dpo@amsom-habitat.fr

En cas de litige, le Locataire dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL en se rendant sur le site www.cnil.fr.

Au surplus, est consultable la Politique de Confidentialité des Données Personnelles de l'Office sur le site Internet <http://amsom-habitat.fr>

Article 23 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile, le PRENEUR en les lieux présentement loués.

Article 24 - ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 10-1 de la loi n°69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail sera dispensé de la formalité d'enregistrement.

A AMIENS,

Le 21.08.2023

LE PRENEUR



LE BAILLEUR
David QUINT

