

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société AREFER, Société civile Immobilière au capital social de 1.000 euros, dont le siège social est situé 1 Place Paul VERLAINE, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 814 043 113, représentée par son gérant, M. Cyril SALEILLES dûment habilité à l'effet des présentes. Est représenté lui-même par M. Jean-Claude Chiche, représentant de la société Honoré Investissement Immobilier, en vertu du pouvoir qui lui a été donné en date du 8 novembre 2017 (ci-joint).

Ci-après dénommée **le Bailleur**,
D'une part

ET

Madame Anita GIRARDEAU, résidant au 13 rue Olympes de Gouges, 92 600 ASNIERES SUR SEINE, né le 10 juin 1973 à MAISONS ALFORT et de nationalité française.

Il est convenu que Madame Anita GIRARDEAU aura la possibilité de substitution à une société commerciale créée dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du bail et dans laquelle Madame Anita GIRARDEAU devra être gérant et actionnaire majoritaire. A l'expiration de ce délai seule une cession de bail sera possible, laquelle sera soumise à l'obtention de l'accord écrit et préalable du BAILLEUR dans les conditions ci-après précisées à l'article 16 du présent bail.

En tout état de cause, le PRENEUR personne physique ou la personne morale ultérieurement créée devra faire l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés, faute de pouvoir bénéficier d'un quelconque droit au renouvellement du présent bail.

Ci-après dénommé(e) **le Preneur**,
D'autre part,

Ci-après encore dénommées ensemble les Parties ou individuellement une Partie,

IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail par les présentes au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après (les « Locaux »).

Le présent bail (ci-après le « Bail ») est soumis aux **Conditions Générales** définies au chapitre 1 ci-après et aux **Conditions Particulières** définies au chapitre 2 ci-après.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront sur les premières.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter, dans l'usage qu'il fera des locaux loués toutes les dispositions édictées par les lois et règlements et notamment par les article L 145-1 et suivants du Code de commerce et les textes pris pour leur application, ainsi que, le cas échéant, les stipulations de tous règlements applicables à l'immeuble, lesquelles dispositions et stipulations, de convention expresse, seront ensembles considérées comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales sous les mêmes sanctions. Il est également convenu que les clauses du Bail, dans la mesure où elles dérogent à des règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

Il est enfin précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent Bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au Preneur, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit toutes les conditions.

Article. 1.1. Désignation des Locaux

A/ Le Bail porte sur les Locaux désignés aux Conditions Particulières tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître l'immeuble et les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent acte, et les trouver dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Aucune erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier une indemnité ou une diminution ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent et le Preneur reconnaissant avoir pris le temps d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux.

B/ Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les documents et diagnostics techniques qui lui ont été présentés par le Bailleur, et avoir pu se faire une opinion complète et précise de l'état de l'immeuble et des Locaux.

C/ Le Bailleur garantit la conformité des Locaux aux règles générales de destination édictées par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme ; il ne garantit pas leur conformité aux prescriptions qui seraient imposés au Preneur pour l'exercice dans lesdits Locaux des activités autorisées et dont le Preneur s'engage à faire son affaire à ses frais.

D/ Il est convenu que les Locaux loués forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.

Article. 1.2. Délivrance des Locaux

La délivrance des Locaux par le Bailleur au Preneur est effectuée à la date prévue aux Conditions Particulières ; à défaut d'autre précision, elle constitue la date de prise d'effet du Bail.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à la demande de l'une ou l'autre des Parties :

- à l'entrée en jouissance ;
- à l'occasion de toute cession de quelque nature qu'elle soit, dans le mois précédant ou suivant la cession, en présence du Bailleur, du cédant et du cessionnaire ou de leurs représentants ;
- au départ du Preneur.

En outre, il pourra en être dressé un à tout moment à la demande du Bailleur, notifiée au Preneur huit jours à l'avance, pour établir le respect ou non des obligations de ce dernier en matière d'entretien, réparations et travaux.

DS DS DS
DV AG JD

Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un tiers, les frais et honoraires afférents à son établissement seront partagés par moitié entre les Parties.

Article. 1.3. Destination

1.3.1. Les Locaux sont destinés à l'usage exclusif mentionné à l'article 2.2 des Conditions Particulières.

1.3.2. Le Preneur devra exercer de manière permanente, dans les Locaux, l'activité visée à l'article 2.2 des Conditions Particulières.

1.3.3. La destination des Locaux exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

1.3.4. La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur :

- aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence,
- aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent Bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit et immédiate du Bail, sans préjudice de l'acquisition à son profit du dépôt de garantie s'il en existe un et de tous autres dommages et intérêts qu'il pourra en ce cas réclamer au Preneur

Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué, par son fait, cette situation.

Dans ce cas, il devra payer au Bailleur les loyers et charges stipulés au présent Bail jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur au titre du présent contrat.

Le Preneur devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité, lors de son installation et pendant la durée du Bail, le Bailleur n'assurant aucune garantie de conformité dans ce domaine sauf ce qui lui serait imposé par une disposition législative ou réglementaire impérative.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir et relever indemne ou dédommager le Bailleur de toute condamnation ou de tout dommage direct ou indirect.

Article 1.4. Durée et prise d'effet du Bail

1.4.1. Durée.

DS
DV

DS
RG

DS
JD

M

RG

Le présent Bail est consenti pour la durée prévue aux Conditions particulières à partir de sa prise d'effet qui interviendra à la date de prise de possession ou à la date indiquée aux Conditions Particulières.

1.4.2. Résiliation triennale

Sauf convention contraire prévue à l'art. 2.3.3. des Conditions Particulières quand le Bail est conclu pour une durée supérieure à neuf années, le Preneur pourra résilier le présent Bail à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui de donner congé au Bailleur dans les formes et conditions prévues par la réglementation applicable.

Article 1.5. Loyer

1.5.1. Loyer initial

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel, hors taxes et hors charges, fixé à l'article 2.4.1 des Conditions Particulières.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les contributions, taxes et charges définis à l'art. 1.6 ci-après.

Le loyer initial a été fixé conformément à la valeur locative marché des Locaux telle qu'estimée à ce jour entre les Parties et en tenant compte des charges et obligations respectives des Parties telles que ci-après convenues.

1.5.2. Indexation du loyer

Le loyer initial sera indexé de plein droit, annuellement, à la date et en fonction de l'indice précisés à l'article 2.4.2 des Conditions Particulières, le calcul de cette indexation se faisant, sauf dérogation aux Conditions Particulières, sur la base du rapport entre :

- * pour la première indexation :
 - le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail (indice initial de référence),
 - et l'indice du même trimestre de l'année suivante (indice de comparaison).

- * pour les indexations suivantes :
 - l'indice de comparaison retenu lors de l'indexation précédente (nouvel indice de référence),
 - et l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison).

Par exception, si au cours du Bail le loyer venait à être modifié amiablement ou judiciairement entre deux indexations, 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 ainsi modifié (nouvel indice de référence),
- et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation (nouvel indice de comparaison).

Dans tous les cas, la période de variation indiciaire ne devra pas être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du loyer et la date de l'indexation suivante.

Si pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et par la suite le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être calculé le montant définitif de l'indexation.

4







Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné à la requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties et rendra sous un mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

La présente indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

1.5.3. Loyer de renouvellement

1.5.3.1 - En cas de renouvellement, le loyer du nouveau bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative marché des Locaux à la date du renouvellement, et ce, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et, L. 145-34 du Code de commerce.

1.5.3.2 - A défaut d'accord entre les Parties sur le montant du loyer de renouvellement, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné soit d'un commun accord entre les Parties, soit, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble sur requête de la Partie la plus diligente.

L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des Parties, à l'instar du tiers chargé de la détermination du montant du loyer selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil, et rendra sous trois mois à compter de la réception par lui du dossier complet, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, ou, en cas de difficulté particulière rencontrée par l'expert, par décision du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble saisi à la demande de la Partie la plus diligente, un avis écrit qu'il notifiera à chacune d'elles par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. De convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à s'en remettre aux conclusions de l'expert sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

1.5.3.3 - Les stipulations qui précèdent n'affectent pas, toutefois, le droit du Bailleur de refuser le renouvellement du Bail, ni celui du Preneur de mettre un terme au Bail soit en donnant congé, soit en exerçant son droit de renoncer au renouvellement tant qu'un accord n'est pas intervenu, conformément à l'article L. 145-57 alinéa 2 du code de commerce ; toutefois, en ce dernier cas, il est spécialement convenu que le Preneur devra notifier sa renonciation au renouvellement en respectant un préavis d'au moins six mois et qu'il restera tenu jusqu'au terme de ce délai d'occuper les Locaux aux mêmes charges et conditions que celles du Bail.

1.5.4. Paiement des loyers et accessoires

Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la prise d'effet du Bail sauf dérogation aux conditions particulières.

Par « accessoires », au sens du Bail, les Parties désignent l'ensemble des Charges, taxes, contributions et dépenses refacturables par le Bailleur conformément aux stipulations ci-dessus ainsi que tous éventuels intérêts, frais, pénalités, et la TVA y afférente.

Le Preneur règlera son loyer et les accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre. Le premier terme sera calculé, le cas échéant, *pro rata temporis* entre la date d'exigibilité du premier terme de loyer et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du Bailleur ou de son mandataire, au lieu et selon les modalités indiqués sur la facturation.

Les paiements devront être effectués par chèque bancaire ou virement bancaire au compte indiqué par le Bailleur.

Le Bailleur adressera les factures au Preneur quinze jours au moins avant la date d'exigibilité de toutes sommes qui lui sont dues par le Preneur au titre du Bail.

Le Preneur s'engage à ce que les sommes, objet des virements, soient impérativement créditées au compte du Bailleur le premier jour de chaque trimestre civil.

Il s'engage également à donner à sa banque toutes instructions nécessaires pour que les virements puissent avoir lieu à bonne date.

Après trois retards de règlement, le Preneur sera tenu, à la demande du Bailleur, de mettre en place pour l'avenir au profit de ce dernier le prélèvement automatique des loyers, provisions de charges et accessoires et devra à cet effet, dans les quinze (jours) de la demande écrite du Bailleur, remettre à ce dernier un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé. Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, les Parties s'engagent mutuellement à se communiquer, un mois avant la plus proche échéance, leurs nouvelles références bancaires.

Article 1.6. Charges – Inventaire - Répartition

1.6.1 – Règles générales

Au sens du présent article, le mot « Charges » désigne les charges, dépenses et coûts de fonctionnement et de gestion de l'immeuble ainsi que les contributions et taxes y afférents.

Ces Charges comprennent des charges communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux et des charges spécifiques aux Locaux, telles qu'elles sont énumérées et précisées aux 1.6.3 et 1.6.4 ci-après.

Elles sont indépendantes des charges personnelles que le Preneur acquitte directement pour son exploitation, telles que visées au 1.6.6 ci-après.

Le loyer convenu entre les Parties ayant été déterminé en tenant compte des catégories et de l'importance des Charges que le Preneur a accepté d'assumer en sus du loyer en principal, celui-ci devra rester pour le Bailleur net desdites Charges, selon les termes et dans les limites ci-après stipulés.

1.6.2. – Répartition des Charges communes entre les locataires

1.6.2.1 - La quote-part des Locaux dans les Charges communes est définie comme suit :

- si l'immeuble dont dépendent les Locaux est en copropriété, et si ces derniers en constituent un ou plusieurs lot(s), la quote-part des charges dites communes imputables au Preneur correspondra aux tantièmes qu'ils représentent dans les charges de copropriété en

application du règlement de copropriété ou du cahier des charges et de l'état descriptif de division ; ces tantièmes seront appliqués aux catégories de charges imputables au Preneur conformément aux règles ci-après ;

- si l'immeuble dont dépendent les Locaux est en copropriété, et si ces derniers ne constituent qu'une partie d'un ou plusieurs lot(s), la quote-part des charges dites communes imputables au Preneur correspondra à leur superficie rapportée à celle des autres locaux de l'Immeuble appartenant au Bailleur, en conformité des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce et des dispositions réglementaires prises pour son application; ce quotient sera appliqué aux catégories de charges imputables au Preneur conformément à l'article 1.6.3.1 ci-après ;
- si l'immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas en copropriété et est loué en totalité au Preneur, la quote-part des charges dites communes imputables au Preneur, telles qu'énumérées ci-après, sera de cent pour cent ;
- si l'immeuble n'est pas en copropriété et n'est pas loué en totalité au Preneur, la répartition des charges entre les divers locaux de l'immeuble est effectuée par le Bailleur en conformité des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce et des dispositions réglementaires prises pour son application, en fonction de la superficie des Locaux rapportée à celle des autres locaux de l'immeuble.

Les quotes-parts ainsi applicables à la signature du présent Bail sont précisées aux Conditions Particulières ou dans tout document notifié au Preneur.

Les Charges spécifiques aux Locaux seront facturées au Preneur pour leur totalité.

1.6.2.2 - En cours de bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout événement qui justifierait une modification par lui de la répartition des charges entre les locataires de l'Immeuble, tel que : changement dans l'utilisation des installations, services ou équipements ; création d'installations, services, équipements ou locaux nouveaux ; modification ou suppression d'installations, de services, d'équipements ou de locaux existants ; modification du règlement de copropriété ; changement de la législation ou de la réglementation ; ou encore utilisation spécifique par le Preneur d'installations et équipements collectifs entraînant des surcoûts notables d'entretien et/ou de consommations.

1.6.3. – Inventaire des catégories de Charges et répartition entre Bailleur et Preneur

Le présent article constitue, de convention expresse entre les Parties, l'inventaire, prévu par l'article L.145-40-2 du code de commerce, des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et règle leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur devra informer le Preneur, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux afférents aux Locaux et/ou à l'immeuble ou ensemble immobilier dont ils dépendent, dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne sera pas contraire à la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur.

1.6.3.1. – Seront supportées par le Preneur, qui s'engage à les rembourser au Bailleur (dans la limite, si elles sont applicables au présent Bail, des dispositions légales et réglementaires impératives qui pourront régir la répartition des charges entre les parties à un bail commercial et leur refacturation au Preneur) :

DS DS DS








1. les dépenses ci-après afférentes aux parties d'utilité collective de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux (telles que définies ci-après) et nécessaires à l'exploitation des Locaux :

- les coûts d'entretien et de maintenance comprenant (i) les réparations de toute nature (autres que celles mentionnées à l'article 606 du code civil et au § 1.6.3.2, qui resteront à la charge du Bailleur) (ii) le ravalement, (iii) les réfections et mises aux normes, (iv) même si les travaux ci-avant visés sont nécessités par la vétusté ou prescrits par l'administration, ainsi que (v) les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique ;
- les coûts de maintenance, d'entretien, de réparations et, si nécessaire, de remplacement de tous équipements et installations existants ;
- les dépenses de fonctionnement, de fluides (eau, électricité, chauffage, conditionnement, etc), de fournitures et consommables, de gestion, de sécurité et surveillance, de contrôles, de signalétique, d'assainissement et de nettoyage (y compris les frais de tri et d'élimination des déchets) ;
- les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'immeuble dont dépendent les Locaux ;
- les dépenses de décoration des parties d'utilité collective ;
- si les Locaux dépendent d'une copropriété (syndicat de copropriétaires et/ou association syndicale ou foncière), les frais et honoraires de syndic et les charges de copropriété (autres que les dépenses dont le Bailleur conserve la charge comme il est dit au 1.6.3.2 ci-après).

Pour l'application du présent alinéa, il est convenu que les parties d'utilité collective de l'immeuble dont dépendent les Locaux s'entendent de toutes les éléments et de tous les équipements qui n'ont pas une utilité exclusivement spécifique à certains locaux, tels que les éléments structuraux de l'immeuble (toitures, façades, murs porteurs, sous-sols), les surfaces et locaux communs (halls, terrasses, jardins, circulations, paliers, escaliers et voiries, locaux techniques, cours intérieures, espaces verts), les installations collectives (climatisation, chauffage, électricité, eau) et, si l'immeuble est en copropriété, les parties communes telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété ou le cahier des charges ;

2. les primes de polices d'assurances souscrites par le Bailleur ou par la copropriété ;

- 3. les taxes foncières, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'immeuble dont dépendent les Locaux (taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de déversement à l'égout) ; la taxe annuelle sur les bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les surfaces de stationnement si elle est exigible au titre de l'immeuble ou des Locaux ; et tous autres impôts, contributions, taxes, redevances, actuels ou futurs, liés à l'usage de l'immeuble et des Locaux ou à des services dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, y compris les frais de confection de rôle et de gestion appelés par l'administration ; le tout indépendamment de ceux dont le Preneur est le redevable légal tels que visés au § 1.6.4 ci-après ;**
- 4. les frais de gestion technique, de gestion des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de sécurité de l'immeuble dont dépendent les Locaux et de gestion des sinistres, exposés ou avancés par le Bailleur, dans la limite de 5% H.T. du montant du loyer annuel HT ;**
- 5. les honoraires des prestataires missionnés par le Bailleur ou son gestionnaire pour l'établissement et la mise à jour des diagnostics et/ou contrôles techniques de l'immeuble, des Locaux et de leurs installations, pour l'amélioration de leurs performances énergétiques ou de leurs qualités environnementales et/ou pour la recherche d'économies de charges ou taxes ;**

6. les salaires et charges sociales du personnel de l'immeuble, s'il en existe, affecté à la gestion, à la maintenance, à la sécurité et/ou au nettoyage de l'immeuble dont dépendent les Locaux et de ses installations et équipements, et/ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures.

1.6.3.2 – Seront à la charge du Bailleur les Charges ci-après :

1. les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés (à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, qui seront à la charge du Preneur) ;
2. les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
3. les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction ;
4. les dépenses d'installation de gros équipements nouveaux en supplément de ceux existants (tels qu'installations photovoltaïques en toiture ou autres) ;
5. les honoraires exposés par le Bailleur pour la gestion des loyers ;
6. les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur aux termes de l'article 1.6.3.1 ci-dessus.

1.6.4 - Charges spécifiques aux Locaux

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur, si ce dernier est amené à en faire l'avance, les coûts relatifs à l'entretien, à la maintenance, aux remises en état, aux remplacements et aux mises aux normes à l'intérieur des Locaux ou sur les parties des installations et d'équipement qui leur sont spécifiques (que ces normes concernent la sécurité, l'hygiène, l'accessibilité, l'énergie ou l'environnement), et d'une façon générale les coûts relevant du paragraphe 1.6.3.1 ci-dessus, même s'ils sont nécessités par la vétusté ou la force majeure, ou imposés par les lois et règlements ou prescrits par l'administration, mais à l'exception des dépenses mises à la charge du Bailleur en vertu du paragraphe 1.6.3.2 ci-dessus.

1.6.5 – Facturation et paiement des Charges Locatives

Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque loyer trimestriel, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel de l'année en cours.

Cette provision sera calculée par le Bailleur, pour chaque exercice, en fonction des dépenses de l'année précédente, de l'évolution probable des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges et taxes éventuelles à prévoir pour l'exercice.

La régularisation des provisions par l'établissement de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera effectuée annuellement par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice civil écoulé, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elle est établie ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des

DS
DV

DS
AG

DS
JD

74

AG

charges de copropriété sur l'exercice annuel écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les charges réelles, ou lui sera facturée dans le cas contraire.

Il est spécialement convenu que le règlement par le Preneur de l'avis d'échéance émis par le Bailleur et comportant la régularisation annuelle des charges, ou l'écoulement d'un délai de trois mois à compter de la réception par le Preneur dudit avis d'échéance sans contestation motivée et chiffrée de sa part adressée dans ledit délai au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vaudra approbation par lui du compte des charges, dépenses, contributions et taxes de l'exercice écoulé, et renonciation définitive de sa part à élever une quelconque contestation ultérieure au sujet dudit compte.

1.6.6 – Charges propres au Preneur

Le Preneur acquittera directement, en outre, tous impôts, contributions (notamment sa contribution économique territoriale) et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux, ainsi que toutes dépenses personnelles d'abonnements, de consommations, de maintenance ou de remplacement des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux. Il sera tenu de toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement.

Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et en tout cas huit jours au moins avant son départ des Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, pour ses abonnements et consommations personnelles, conclure directement les contrats nécessaires avec les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur.

Article 1.7. Retards de paiement

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible (loyer, charges, ou autres) donnera lieu au paiement au Bailleur d'un intérêt conventionnel calculé au taux légal majoré de quatre points et demi, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

En outre, si le Preneur n'a pas procédé au règlement de la somme impayée à l'expiration d'un délai de huit (8) jours après une mise en demeure adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il sera de plein droit redevable envers ce dernier d'une pénalité de 10% de ladite somme, sans préjudice d'une mise en œuvre de la clause résolutoire prévue au présent Bail.

Article 1.8. Garanties

Les garanties convenues à l'article 2.7. des Conditions Particulières, sont régies par les stipulations ci-après.

1.8.1 Dépôt de garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur à titre de dépôt de garantie, le jour de la signature du Bail, une somme représentant trois mois de loyer (en principal, augmenté de l'équivalent de la TVA au taux en vigueur afin de couvrir à due concurrence le paiement éventuel de la TVA y afférente).

En cas de factures laissées impayées par le Preneur, le Bailleur aura le droit de prélever immédiatement sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque

au titre du Bail à titre de loyers, charges, taxes, contributions, frais, pénalités, accessoires et indemnités d'occupation, d'immobilisation ou de remise en état. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation aux articles 1253 et 1256 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais et accessoires afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés en principal dus par le Preneur, des plus anciens aux plus récents.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du Preneur et si le Bail est poursuivi, il est convenu que toutes sommes dues par le Preneur antérieurement à l'ouverture de la procédure collective seront de plein droit immédiatement imputées par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le Bailleur déclare sa créance.

Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été ainsi imputé par le Bailleur, le Preneur sera tenu de le compléter ou reconstituer immédiatement à due concurrence, sans préjudice de tous les recours du Bailleur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter trois mois de loyer en principal toutes taxes comprises et sera donc automatiquement rajusté en fonction de la variation du loyer principal. Sous réserve de son acquisition au Bailleur dans les cas prévus au présent Bail, il sera remboursé au Preneur en fin de Bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des remises en état à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

1.8.2. Garantie à première demande

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur une garantie bancaire à première demande selon modèle fourni par le Bailleur, pour un montant égal à un nombre de mois de loyer en principal et taxes précisé aux Conditions Particulières.

Cette garantie devra toujours représenter le même nombre de mois de loyer en principal et taxes et sera indexée de plein droit suivant les mêmes variations et aux mêmes époques que le loyer principal.

Cette garantie devra être maintenue pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et, en cas de cessation pour une cause quelconque, remplacée dans les quinze jours par une garantie équivalente.

Elle pourra être appelée à tout moment par le Bailleur et jusqu'au terme d'un délai de six mois après le départ du Preneur, pour toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

En cas de renouvellement(s) du Bail, ladite garantie à première demande devra être renouvelée pendant toute la durée du ou des renouvellement(s).

Elle pourra être également appelée en cas de départ du Preneur pour quelque cause que ce soit, jusqu'à l'expiration d'une durée de six mois après la libération des lieux par la remise des clés au Bailleur.

1.8.3. Cautionnement bancaire

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur un cautionnement bancaire solidaire selon modèle fourni par le Bailleur, pour un montant égal à un nombre de mois de loyer en principal et taxes tel que précisé aux Conditions Particulières.

Ce cautionnement devra toujours représenter le même nombre de mois de loyer en principal et taxes et sera indexée de plein droit suivant les mêmes variations et aux mêmes époques que le loyer principal.

DS
DV

DS
AG

DS
JD

74

AG

Ce cautionnement devra être maintenu pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et, en cas de cessation pour une cause quelconque, remplacé dans les quinze jours par une garantie équivalente.

Il pourra être appelé à tout moment par le Bailleur et jusqu'au terme d'un délai de six mois après le départ du Preneur, pour toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

1.8.4. Caution personnelle et solidaire

Le cas échéant, est intervenue aux présentes, la personne identifiée aux Conditions Particulières, qui déclare se porter caution solidaire et indivisible du Preneur envers le Bailleur pour le montant de toutes sommes qui pourraient être dues en exécution des présentes ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions qui y sont énoncées, et ce pour la durée effective du Bail et de ses éventuels renouvellements; en conséquence, la caution renonce expressément aux bénéfices de division et de discussion et se libérera de toutes ses obligations de caution envers le Bailleur à première demande de celui-ci.

1.8.5. Garnissement des Locaux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel, mobilier et marchandises en quantité suffisante, conforme aux usages de sa profession, pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail.

Article 1.9. Travaux

1.9.1 Travaux par le Preneur

1.9.1.1 Règles Générales

a) Tous les travaux qui seront réalisés par le Preneur devront être exécutés dans des conditions strictement conformes aux règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais.

b) Si les travaux concernent, ou sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'immeuble ou des équipements sensibles de l'immeuble ou des Locaux, le Preneur devra, en sus, le cas échéant, des autres autorisations prévues ci-après, obtenir l'autorisation expresse et préalable du Bailleur qui pourra (i) l'accorder purement et simplement, ou (ii) la différer pour obtenir du Preneur tous documents ou études complémentaires, ou (iii) décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) dont les honoraires de seront à la charge du Preneur qui s'y oblige ou enfin (iv) la refuser.

En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra :

- confier les travaux aux entreprises qui interviennent habituellement dans l'immeuble, sauf accord du Bailleur pour laisser intervenir d'autres entreprises ;
- veiller à ce que les prescriptions éventuelles du Bailleur ou de ses maître(s) d'œuvre ou technicien(s) soient strictement respectées ;
- inviter le Bailleur à la visite de constat de la bonne exécution des travaux.

DS
DV

DS
LG

DS
JD

Ne

AG

c) Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Preneur de cette ou ces autorisation(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation.

d) Si l'immeuble est ou devient en copropriété et que les travaux à engager par le Preneur touchent à des parties communes ou à des éléments d'équipement communs de l'immeuble ou sont susceptibles de les affecter, l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention des autorisations requises par le règlement de copropriété ou le cahier des charges auquel l'immeuble est ou sera soumis ; en ce cas, le Bailleur se chargera de présenter la demande d'autorisation et le dossier préparé par le Preneur, et, sauf convention contraire, les frais afférents à cette demande seront à la charge du Preneur.

e) Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, ce dont il devra préalablement s'assurer, au besoin, auprès de l'architecte du Bailleur ou de tout technicien qualifié connaissant l'immeuble.

Le Preneur devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales ou des réseaux résultant d'une modification par le Preneur devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

f) Le Preneur veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

g) Il est expressément convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par des techniciens désignés par lui ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

h) Le Preneur s'engage enfin à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'immeuble ou aux Locaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

1.9.1.2. – Travaux d'aménagement et de modification des Locaux par le Preneur

Lors de son entrée en jouissance, le Preneur pourra aménager les Locaux conformément au descriptif et aux plans qu'il aura préalablement soumis pour accord au Bailleur.

Après l'exécution des travaux d'aménagement initiaux, le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur ou sans respecter les conditions définies par ce dernier.

1.9.1.3. – Travaux dus par le Preneur

a) - Le Preneur devra tenir en très bon état les Locaux (ou l'immeuble s'il en est le seul locataire) pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, et jusqu'à son départ, et aura à sa charge tous travaux de réparations, réfections, remplacements, mises ou remises aux normes qui pourraient être nécessaires y compris celles ou ceux qui seraient dus à la vétusté ou à la force majeure, à l'exception des travaux visés à l'article 1.6.3.2., qui demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Il devra, dans les mêmes limites, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux, les installations techniques et notamment les installations de chauffage et de climatisation, les équipements, les vitres et tous accessoires, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

Il déclare en conséquence, en toute connaissance de cause, pour les travaux autres que ceux visés au 1.6.3.2 ci-avant et qui seront à la charge exclusive du Bailleur, décharger ce dernier de toute obligation de mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, réparations réfections ou remplacements, acceptant de faire son affaire exclusive, à ses frais, des travaux correspondants et de tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient immédiatement ou ultérieurement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, même ceux qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires ou ordonnés par l'administration et ce pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Le Bailleur souscrira pour l'entretien des toitures un contrat dont le coût sera entièrement refacturé au Preneur à hauteur de sa quote-part.

Le Preneur supportera tous frais causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation, tous travaux nécessaires et tous dommages directs ou indirects provenant de sa négligence lui seront imputés.

b) - Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment la bonne exécution par le Preneur des obligations ci-dessus.

En cas d'inexécution par le Preneur, au cours de son occupation, des travaux que le Bail met à sa charge, le Bailleur pourra, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé à la demande du Bailleur en cas d'urgence), engager lui-même pour le compte et aux frais du Preneur, et par les entreprises de son choix, tous travaux nécessaires.

Il est spécialement convenu qu'en pareille hypothèse, le Bailleur ne sera tenu de demander aucune autorisation judiciaire pour réaliser les travaux aux dépens du Preneur, et ce par dérogation à l'article 1144 du Code civil, et que la procédure ci-après s'imposera aux Parties.

Avant d'engager les travaux, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le devis descriptif et estimatif des travaux et le Preneur disposera alors, à peine d'irrecevabilité de sa contestation et d'exigibilité immédiate du montant des sommes ainsi notifiées, d'un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles observations ou ses contre-propositions qui, à peine de nullité, devront être accompagnées d'au moins un devis établi par une entreprise qualifiée.

A défaut d'accord à la suite de cet envoi, le Bailleur pourra faire engager les travaux par l'entreprise de son choix et les Parties conviennent dès maintenant que la charge des travaux et le montant de l'indemnité éventuellement due au Bailleur par le Preneur seront fixés par un expert choisi d'un commun accord entre elles ou, à défaut, désigné sur requête de la plus diligente d'entre elles par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. L'expert ainsi désigné notifiera dans les trois mois de sa saisine un avis écrit dont les Parties s'engagent également dès à présent à accepter les conclusions sans aucun recours possible.

Si l'expert fixe une indemnité à la charge du Preneur, ce dernier devra s'en acquitter, ainsi que du montant des honoraires de l'expert, sous quinze jours de la notification de l'avis.

c) - Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

DS
DV

DS
AG

DS
JD

Handwritten signature

Handwritten signature

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur tous frais engagés par ce dernier pour pallier le défaut d'exécution des dégradations commises dans les Locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble et résultant de son fait, du fait de son personnel ou de celui de ses visiteurs.

1.9.2 – Travaux dans l'immeuble dont dépendent les Locaux

Dans le cas où le Bailleur ou, le cas échéant, la copropriété, déciderait d'effectuer des travaux dans l'immeuble et/ou les Locaux et/ou la voie publique, le Preneur s'engage :

- à déplacer à ses frais et dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;
- à déposer à ses frais et dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux.
- à laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations nécessaires.
- à supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications.

Dans tous les cas, le Preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient ainsi exécutés, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt-et-un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Dans le cas où lesdits travaux seraient entrepris par le Bailleur, ce dernier s'engage à les faire exécuter sans interruption sauf cas de force majeure, et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réduire autant que faire se peut la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur. A cet effet, le Bailleur s'efforcera de tenir compte des souhaits du Preneur quant au calendrier des travaux.

1.9.3 – Accession - Rétablissement

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations (ci-après les « agencements ») faits ou payés par le Preneur dans les lieux loués, y compris faux-plafonds et cloisons mobiles, deviendront à la fin du bail au cours duquel ils auront été faits, si bon semble au Bailleur, la propriété de ce dernier sans indemnité à sa charge.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au Bailleur des risques et des charges relatifs aux agencements ne se produira qu'au départ du Preneur, de sorte que jusqu'à ce départ, le Preneur ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, travaux demandés par l'administration, même pour vétusté) que lesdits agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le Bailleur et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

Le Preneur ne pourra, même en cours de Bail, démonter ou retirer les agencements définis à l'alinéa qui précède sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

De plus, nonobstant l'accession qui se serait produite à la cessation d'un bail antérieur conclu entre les Parties et renouvelé depuis lors, il est convenu que le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du Preneur, à son départ, le rétablissement des Locaux, en tout ou partie, dans l'état antérieur aux travaux du Preneur, aux frais de ce dernier ; en ce cas, le Bailleur aura, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou le paiement par le Preneur d'une indemnité représentative de leur coût.

DS DS DS
DV AG JD

Re

AC

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause : les équipements et installations mobiles démontables sans dommage, et notamment les appareils de climatisation mobiles, la centrale d'alarme, les appareils fixés uniquement au moyen de boulons et plus généralement tous meubles et objets mobiliers ne relevant pas de la définition légale des immeubles par nature ni de celle des immeubles par destination. Ces éléments pourront, si le Preneur le souhaite, rester sa propriété et être enlevés par lui à son départ. De son côté, le Bailleur pourra exiger leur enlèvement par le Preneur à son départ.

1.9.4 - Etat de restitution des Locaux

Le Preneur devra, à son départ, rendre les Locaux en très bon état après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements contractuellement ou légalement à sa charge, nécessaires à cet effet, et le cas échéant toutes remises en l'état primitif comme il est dit au paragraphe 1.9.3 ci-dessus.

A défaut, le Bailleur fera établir un descriptif-estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera au Preneur qui disposera d'un délai de quinze jours calendaires pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du Bailleur ou sur un compte spécialement affecté au privilège du Bailleur et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées.

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

Article 1.10 Occupation ou immobilisation des Locaux après cessation définitive du Bail

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au double du montant du dernier loyer journalier en vigueur, tva en sus, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 1.11. Cession du droit au bail

Au sens du présent article, la cession s'entend de toute forme de transfert du droit au bail (vente, apport, fusion, scission, transmission universelle du patrimoine, attribution etc).

1.11.1 - Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce créé dans les lieux conformément aux dispositions légales en vigueur, et sous la triple condition :

- que le Bailleur n'ait pas usé du droit de préférence qui est ci-après convenu à son profit,
- qu'il ait donné son agrément à la cession dans les conditions ci-après,
- que le Preneur soit à jour de toutes ses obligations envers le Bailleur (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du Preneur).

DS
DV

DS
AG

DS
JD

Handwritten signature

Handwritten signature

1.11.2 - En cas de projet de cession par le Preneur de son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence pour lui ou toute personne qu'il voudra se substituer.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera tant au preneur initial qu'aux cessionnaires ou bénéficiaires successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

a) A cet effet, le Preneur devra inviter le Bailleur à exercer son droit de préférence ou à donner son agrément à la cession, en lui adressant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité de la notification et de tous actes subséquents, devra être accompagnée du projet d'acte intégral mentionnant notamment les noms et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ; la lettre de notification devra en outre préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

b) Le Bailleur aura la faculté, dans les quarante-cinq jours de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'exercer le droit de préférence qui lui est conféré, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituera, et, à défaut, d'agréer ou de refuser l'agrément.

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, il ne pourra refuser de donner son agrément à la cession que pour un motif légitime tel, notamment, qu'une insuffisance manifeste de solidité financière du cessionnaire pressenti.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de quarante-cinq jours, son droit de préférence sera éteint et son agrément sera tacitement et définitivement acquis.

c) En cas d'exercice du droit de préférence, la cession au profit du Bailleur ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification du Bailleur.

Cette cession prendra la forme d'un acte de résiliation du Bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le Bailleur d'une indemnité de résiliation égale au prix mentionné au projet de cession du fonds éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

d) Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois mois au plus tard de la première notification du projet au Bailleur. A défaut, le Preneur devra recommencer la procédure prévue ci-dessus.

En outre, dans tous les cas de renonciation du Bailleur à exercer son droit de préférence, si la cession est consentie à des conditions ou à un acquéreur différents de ceux mentionnés dans la notification initiale, le Preneur devra recommencer la procédure ci-dessus à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Bailleur, sans préjudice de la clause résolutoire prévue à l'article 1.21.

L'acte de cession devra dans tous les cas être signifié par le Preneur au Bailleur conformément à l'article 1690 du code civil dans les quinze jours de sa signature. La signification devra contenir la justification du respect des stipulations qui précèdent.

1.11.3. Dans tous les cas de cession autorisés, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement de son cessionnaire ou bénéficiaire et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, tant (i) pour le paiement de toutes sommes dues en vertu du Bail comme des éventuelles indemnités d'occupation qui seraient dues au-delà de son expiration, (ii) que pour l'exécution des charges et conditions du Bail.

DS
DN

DS
LG

DS
JD

Handwritten signature

Handwritten signature

Cette solidarité durera jusqu'à la cessation du Bail ou du maintien dans les lieux du locataire après cessation du Bail.

Réciproquement, tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au Bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

Cette clause devra être littéralement rappelée dans tout acte de cession.

1.11.4. Les stipulations du présent article 1.11 sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du Preneur.

Le Preneur, et, le cas échéant, son administrateur ou son liquidateur, devront faire en sorte que le Bailleur soit convoqué avec un délai suffisant pour faire valoir ses droits devant le Tribunal de Commerce appelé à statuer le cas échéant sur le projet de cession de l'entreprise comprenant le droit au présent Bail.

A défaut de respect des stipulations qui précèdent, la cession serait inopposable au Bailleur, sans préjudice de la mise en cause par ce dernier de toutes responsabilités encourues dans le cas où ce non-respect lui aurait causé un préjudice.

Article 1.12. Cession des Locaux

Le Bailleur pourra céder librement les Locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent.

Néanmoins, si les conditions prévues par l'article L145-46-1 du Code de commerce sont applicables à la vente des Locaux, il sera fait application du droit de préférence conféré par ce texte.

Article 1.13. Conditions de jouissance

1.13.1. Règles générales d'occupation

Le Preneur devra occuper personnellement et paisiblement les Locaux et les exploiter en permanence dans le respect des lois et règlements.

Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

Dans le cas où le Bailleur autoriserait expressément une sous-location, l'acte devra rappeler expressément que les Locaux forment conventionnellement et dans la commune intention des Parties un tout indivisible et devra satisfaire aux conditions auxquelles le Bailleur aura subordonné son autorisation.

1.13.2. Occupation conforme aux lois et règlements

Le Preneur a pris les Locaux en location afin d'y exploiter un établissement recevant du public.

Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, et notamment les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation et le

DS
DV

DS
LG

DS
JD

RG

RG

Règlement de sécurité du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

Il déclare en outre avoir pris la mesure, avant de conclure le présent Bail, de toutes éventuelles mises en conformité à effectuer dans les Locaux afin de permettre leur exploitation régulière et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action en relation avec les règles visées à l'alinéa qui précède.

Le Preneur devra fournir au Bailleur dès réception, une copie des rapports de visite et des correspondances des commissions de sécurité et d'hygiène.

1.13.3. Utilisation des parties privées et communes

Le Preneur s'engage :

- à respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail, du règlement de copropriété ou de jouissance ou du cahier des charges ou du règlement intérieur de l'immeuble et leurs évolutions ultérieures, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le Bailleur pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'immeuble.

Le Bailleur pourra en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des surfaces communes et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges.

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 locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes et à toutes autres parties de l'immeuble concernant leur utilisation.

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance ;

- à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions des lois, règlements et prescriptions administratives qui lui sont ou seront applicables ;

- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'approbation préalable du Bailleur et s'il y a lieu après avoir recueilli toutes autorisations requises (administration et, le cas échéant, copropriété), étant entendu que le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux règles fixées pour l'immeuble et assumer seul et à ses frais l'entretien de ces enseignes et leur dépose avec remise en parfait état des parties d'immeuble sur lesquelles elles étaient installées.

1.13.4. Parkings et aires de circulations

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation autorisée par le Bailleur ou la copropriété s'il y a lieu.

Le Preneur utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt, etc...).

Article 1.14. Visites des Locaux

Le Preneur s'engage :

DS
DV DS
LG DS
JD

Handwritten signature

Handwritten signature

a) à laisser le Bailleur, ses mandataires ou techniciens, visiter les Locaux aux heures d'ouverture du Preneur, à condition d'avoir prévenu le Preneur au moins 48h à l'avance, sauf urgence manifeste.

b) dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, à laisser visiter les Locaux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

c) de même, à permettre la visite des lieux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ainsi qu'à partir du jour où la résiliation du Bail serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée.

Article 1.15. Assurances

1.15.1 - Le Preneur sera tenu de souscrire une ou plusieurs assurances pour couvrir :

1°) la totalité de ses matériels, mobiliers et marchandises et des agencements réalisés à ses frais (même s'ils ont fait accession au Bailleur) et le contenu des Locaux en général contre les risques suivants : incendie, explosion, tempêtes, ouragan, cyclones, fumées, chute de la foudre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, choc d'un véhicule terrestre à moteur, dégâts des eaux y compris fuites de sprinklers, gel, grève, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, dommages électriques, vol, bris de glace y compris les enseignes, ainsi que les détériorations immobilières atteignant l'immeuble qui résulteraient de vol, tentative de vol ou d'acte de malveillance ;

2°) les risques locatifs comprenant la totalité des dommages qui pourraient être causés à l'immeuble, ainsi que le recours des voisins et des tiers et, à concurrence de deux années, les pertes de loyers causées au Bailleur ;

3°) les dommages causés aux tiers du fait de l'exploitation des Locaux, le Bailleur y ayant la qualité de tiers.

Les couvertures de cette ou ces police(s) devront être souscrites sans limitation de montant pour les préjudices corporels et pour un montant minimum de deux millions (2.000.000) d'euros par sinistre pour les dommages matériels et immatériels. En cas de renouvellement du Bail, ce chiffre sera réajusté en fonction de l'évolution des normes ou usages en vigueur, sans que sa variation puisse être inférieure à la variation du loyer de renouvellement par rapport au loyer initial fixé ci-dessus.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi qu'envers le Syndicat de Copropriété et ses assureurs si l'immeuble est ou devient en copropriété, en cas de dommages garantis résultant d'un risque défini ci-dessus.

Sur simple demande du Bailleur, le Preneur devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme au présent Bail.

La renonciation à recours du Preneur engage son ou ses assureur(s) ; elle devra en conséquence être communiquée par le Preneur à son ou ses assureur(s) avant la signature de toute police, et le Preneur s'engage à obtenir de ce(s) dernier(s) un engagement écrit de renonciation conforme au présent article.

1.15.2 - Le Preneur sera tenu de payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou à d'autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse :

DS DS DS
DV LG JD

74

de

a) toutes indemnités dues au Preneur par tout assureur, en cas de sinistre résultant de quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes dispositions valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront lui être dues.

b) le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même ou demander au Preneur, qui y sera alors tenu, de souscrire toutes assurances supplémentaires que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient être nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux par le Preneur.

c) Si son activité entraîne soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le Bailleur que par les colocataires ou voisins et en tout cas garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

De même, le Preneur ne pourra opposer au Bailleur les franchises qui seraient appliquées par le ou les assureur(s) et sera tenu de lui verser les sommes correspondantes.

d) Le Preneur devra déclarer dans les 48 H à ses assureurs d'une part, au Bailleur d'autre part tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

e) Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du Bail et chaque année sur demande de celui-ci.

1.15.3 - Le Preneur souscrira un abonnement « Prévention et Conseil » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie, ce dont il justifiera auprès du Bailleur.

Il devra également fournir chaque année au Bailleur une copie des rapports de visite ainsi que des certificats de contrôle des certificats de contrôle annuel des installations électriques et des équipements de prévention des incendies.

1.15.4. Renonciation à recours du Preneur

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi qu'envers le Syndicat de Copropriété et ses assureurs si l'immeuble est ou devient en copropriété, en cas de dommages garantis résultant d'un risque défini à l'article 1.15.1.

La renonciation à recours du Preneur engage son ou ses assureur(s) ; elle devra en conséquence être communiquée par le Preneur à son ou ses assureur(s) avant la signature de toute police et le Preneur s'engage à obtenir de ce(s) dernier(s) un engagement écrit de renonciation conforme au présent article

Outre les renonciations à recours prévues ci-dessus, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs :

1°) en cas de vol ou tentative de vol ou autre acte de malveillance dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur fera son affaire personnelle de la remise en état des Locaux ;

2°) en cas d'interruption de fournitures ou de prestations, notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante de Bailleur ;

3°) en cas de dégâts causés aux lieux et aux objets ou mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, ou d'humidité ;

DS DS DS








4°) en cas de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des 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, s'il y a lieu.

Article 1.16. Destruction ou évacuation des Locaux

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du code civil, il est convenu de ce qui suit.

a) En cas de destruction totale des Locaux, ou de tout autre événement rendant nécessaire l'évacuation totale des Locaux pour une durée prévisible supérieure à six mois, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, la durée prévisible d'évacuation des Locaux consécutive à un événement autre que la destruction sera déterminée, sauf accord des Parties, par un expert désigné par elles deux ou sur requête de l'une d'elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

b) En cas de destruction partielle des Locaux, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Bail avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette non-utilisation, ou sa résiliation.

c) Dans tous les cas prévus aux paragraphes a) et b), aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou à l'autre Partie à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

Chacune des Parties conservera néanmoins tous les droits qu'elle tient des polices d'assurances souscrites, conformément aux stipulations de l'article 1.15.

Article 1.17. Déclarations et informations juridiques

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai maximum de quinze jours calendaires :

- de la survenance éventuelle d'une cessation de ses paiements, et/ou d'une déclaration de cessation de ses paiements, et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, sauvegarde, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire.
- de tout changement important dans sa structure ou sa direction.

Article 1.18 – Informations et diagnostics techniques

1.18.1 – Le Preneur déclare être informé de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

DS
DV

DS
AG

DS
JD

A la connaissance du Bailleur, il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble dont dépendent les Locaux et celui-ci n'est pas, à la date de conclusion des présentes, situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme.

Néanmoins, s'il a ultérieurement connaissance de la présence de termites dans les Locaux, le Preneur s'engage à en faire aussitôt la déclaration en Mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état parasitaire conforme aux textes réglementaires en vigueur. Elle est datée et signée par le déclarant.

Le Preneur s'engage à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

1.18.2 – Si l'immeuble entre dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, les stipulations ci-après sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu.

En cas de travaux autorisés conformément au Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante se révéleraient nécessaires, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, y compris indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit et quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

1.18.3 - Si l'immeuble est situé dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques prévisibles approuvé, ou dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques, ou dans une zone sismique réglementée, un état des risques naturels, miniers et technologiques datant de moins de six mois a été remis au Preneur avant la conclusion du présent Bail et restera ci-annexé.

Le Preneur se déclare ainsi informé de l'état actuel des risques naturels, miniers et technologiques dans la zone de situation de l'immeuble.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il en est propriétaire, l'immeuble et les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

1.18.4 - Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation a été présenté au Preneur avant la conclusion du Bail et restera annexé au présent Bail.

Le Preneur s'engage à remettre, à première demande du Bailleur, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic,

DS DS DS
DV AG JD

ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

Article 1.19. Protection de l'environnement

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités généreraient une pollution ou une atteinte à l'environnement, le Preneur ferait immédiatement le nécessaire pour y porter remède et en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise et sans indemnité.

S'il exploite dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement, il devra en permanence, et à son départ, respecter et exécuter toutes les prescriptions légales et réglementaires à la charge des exploitants.

Article 1.20 – Equilibre économique du Bail

Le loyer initial ayant été négocié et fixé entre les Parties en considération des autres conditions convenues entre elles, et notamment des dépenses que le Bailleur a conservé à sa charge et des charges, taxes et contributions que le Preneur s'est engagé à rembourser au Bailleur ainsi que des travaux qu'il s'est engagé à réaliser tant pour son aménagement initial que pendant la durée de son occupation, les Parties déclarent reconnaître que cet ensemble d'éléments ayant participé à la fixation du prix initial du Bail reflète la valeur locative des Locaux à ce jour et correspond à l'équilibre économique sur lequel leur accord s'est formé.

Au regard de ce qui précède, et dans l'hypothèse où des dispositions légales ou réglementaires impératives rendraient inapplicables une ou plusieurs des stipulations du Bail, il est spécialement convenu de ce qui suit.

Si une charge, une taxe ou une contribution que le Preneur a accepté d'assumer aux termes du présent Bail ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le Bailleur, ou si des travaux qu'il s'est engagé à assumer devaient l'être par le Bailleur ou à la charge du Bailleur, ou encore si d'autres stipulations relatives aux conditions économiques du Bail sont rendues inapplicables, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

De la même façon, si une disposition légale ou réglementaire nouvelle venait à imposer au Preneur directement ou indirectement, au titre des Locaux, des dépenses non prévues au présent Bail et pesant actuellement sur le Bailleur, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

A défaut de parvenir à se mettre d'accord sur ces nouvelles stipulations dans un délai de deux mois à compter de la demande qui aura été formée par lettre recommandée par l'une d'elles, les Parties s'en

DS DS DS







remettront à la décision d'un expert qui aura le rôle d'un tiers chargé de déterminer et d'arbitrer cet élément du prix du Bail par similitude avec le mécanisme de l'article 1592 du code civil.

Cet expert sera désigné soit par décision commune des Parties, soit, sur requête de l'une d'elles, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble qu'il désignera parmi la liste des experts spécialisés en gestion immobilière d'entreprise.

L'expert ainsi désigné rendra ses conclusions écrites sous trois mois à compter de la réception par lui d'un dossier complet, sauf prorogation pour une durée supplémentaire de trois mois d'un commun accord entre les Parties, ou par décision du juge à la demande de l'expert. Les conclusions de l'expert devront arrêter une solution conforme aux nouvelles prescriptions légales et réglementaires et aussi proche que possible des conditions initialement convenues au présent Bail et de la commune intention des Parties.

De convention expresse, ces conclusions s'imposeront, sans recours possible, aux Parties qui s'engagent à régulariser dans le mois de leur notification un avenant au Bail qui en reprendra le contenu. Les honoraires de l'expert et d'établissement de l'avenant seront partagés par moitié entre les Parties.

Article 1.21 - Clause résolutoire

1.21.1 - A défaut par le Preneur d'exécuter une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement et intégralement à son échéance une somme due à titre de loyers, charges, pénalités, intérêts, frais, rappel de loyers, intérêts et accessoires après fixation amiable ou judiciaire, ou indemnités d'occupation, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant une déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user si bon lui semble du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

1.21.2 - Les stipulations alternatives ci-après seront applicables après délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter.

a) En cas de résiliation imputable au Preneur :

Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier, et ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de toutes autres indemnités et de son droit au paiement des loyers, charges et accessoires.

Dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur et le cas échéant jusqu'à remise en état des lieux comme il est dit à l'article 1.9.4, d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation journalière égale au double du montant du loyer principal journalier en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur.

En outre, le Preneur devra verser le jour de la résiliation, une indemnité égale à six mois de loyer plus charges, pour couvrir forfaitairement les démarches et le temps nécessaires à la relocation des Locaux.

Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais et honoraires d'actes extrajudiciaires et de garde-meubles, que le Bailleur aura exposés.

Les stipulations ci-dessus interviennent sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

b) En cas de non résiliation :

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le Bailleur contre le Preneur ne seraient pas suivies de résiliation, le Preneur devra verser au Bailleur la pénalité de 10 % prévue à l'article 1.7 ci-dessus, sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

Article 1.22 Conditions résolutoires ou suspensives

Indépendamment de la clause résolutoire ci-dessus énoncée, le Bail est soumis, de convention expresse, aux conditions suspensives ou résolutoires éventuellement précisées aux Conditions Particulières.

1.22.1 - En cas de condition(s) suspensive(s), le Bail ne pourra prendre effet qu'à la date de la réalisation de la condition ou, le cas échéant, de la dernière d'entre elles dans le délai stipulé.

A défaut, il sera réputé nul et non avenue, sauf renonciation expresse à tout ou partie desdites conditions par la Partie dans l'intérêt de laquelle elles auront été stipulées, et sauf les recours de l'autre Partie dans le cas où la défaillance de la ou des conditions prévues aurait été due à la carence de la Partie à la charge de laquelle des diligences particulières auraient été imposées.

1.22.2 - En cas de condition(s) résolutoire(s), le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elle(s) devai(en)t s'accomplir, le Preneur sera tenu de libérer immédiatement les Locaux de toute occupation et de tout encombrement et de les restituer en très bon état, et son expulsion pourra si nécessaire être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, le Preneur sera en outre, de plein droit, débiteur envers le Bailleur, dès la date de défaillance ou de réalisation de la condition et jusqu'à la remise des clefs dans un état conforme aux stipulations de l'article 1.9.4 ci-dessus, d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation égale, pour chaque jour, au double du montant du loyer principal journalier qu'il aurait dû payer (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 1.23 - Frais et honoraires - Enregistrement - Domicile

Les frais afférents à l'établissement du Bail et de ses suites seront à la charge du Preneur.

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

Le Bail entrant dans le champ d'application de la T.V.A., celle-ci sera également à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux.

DS
DV

DS
RG

DS
JD

Handwritten signature

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

Article 2.1. Désignation des locaux loués :

2.1.1. Immeuble :

- adresse : Les Locaux Loués sont situés au rez-de-chaussée du Bâtiment D d'un Ensemble immobilier en cours de construction, faisant partie de l'Ilot 5, dénommé « HIGH PARK L5 », et sont situés à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), 12 rue Olympe de Gouges, dans le périmètre de la ZAC PSA.

2.1.2. Description des locaux :

Les Locaux Loués sont situés au rez-de-chaussée du Bâtiment D d'un Ensemble immobilier en cours de construction, faisant partie de l'Ilot 5, dénommé « HIGH PARK L5 », et sont situés à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), 12 rue Olympe de Gouges, dans le périmètre de la ZAC PSA.

Les Locaux Loués sont d'une surface d'environ **130,60 m²**.

Il est annexé au présent Bail un plan des Locaux Loués (Annexe n°1).

Tels que les Locaux Loués existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance et à l'état des Locaux Loués.

La surface des Locaux Loués est indiquée à titre indicatif. Dès lors, toute différence éventuelle entre la surface ci-avant indiquée et la surface réelle des Locaux Loués ne donnera lieu à aucune réévaluation du Loyer, sauf en cas de dépassement d'une marge de tolérance plafonnée, en plus ou en moins, à 5 % de la surface.

Article 2.2. Destination :

Caviste, épicerie fine, petite restauration sans extraction. Débit de boissons (licence 4 sous réserve des différents accords obtenus par le preneur). Objets de décoration pour l'intérieur de la maison.

Article 2.3. Durée

Le Bail est consenti pour une durée de neuve année entière et consécutive.

2.3.1. Date de prise d'effet : à la signature du bail.

2.3.2 : Délivrance du local : le local sera livré à la signature du bail.

2.3.3. Echéance du Bail : 9 années plus tard soit le 8 novembre 2026

2.3.4. Dérogation à la faculté de résiliation triennale par le Preneur : sans objet.

Article 2.4. Loyer

2.4.1 - Loyer annuel initial : est fixé à **TRENTE SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE HUIT EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (36 568 € HT - HC)**

Toutefois et à titre exceptionnel, le Preneur bénéficiera :

DS DS DS








La première année : d'un loyer de vingt-huit mille sept cent trente-deux euros (28 732 €) hors taxes et hors charges,

La deuxième année : d'un loyer de trente et un mille trois cent quarante-quatre euros (31 344 €) hors taxes et hors charges.

D'une franchise de loyer pour les quatre premiers mois du bail à compter de la mise à disposition du local.

Cette franchise permettra au preneur d'entreprendre toutes ses démarches administratives (AT, DP etc) et effectuer ses travaux.

2.4.2. Indexation annuelle : la première indexation interviendra à la date anniversaire du bail.

Choix de l'indice : indice des loyers commerciaux

Indice initial de référence : 2^{ème} trimestre 2017 soit 110

Premier indice de comparaison : 2^{ème} trimestre 2018

Article 2.5. Charges

Article 2.6. Travaux

Article 2.7 - Garanties demandées au Preneur

Dépôt de garantie d'un montant de NEUF MILLE CENT QUARANTE DEUX EUROS (9 142 €) REPRESENTANT TROIS MOIS DE LOYER HORS TAXES.

Les articles 1.8.2, 1.8.3 et 1.8.4 sont sans objet.

Article 2.8 - Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce Le Bailleur déclare au Preneur, qui lui en donne acte :

- de ce que dans les trois dernières années, il n'a réalisé aucuns travaux dans l'immeuble dont dépendent les Locaux ;

- de ce qu'il n'envisage à ce jour aucuns travaux dans les trois prochaines années ;

Le Bailleur communiquera au Preneur, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

Article 2.9. – Honoraires et frais de rédaction d'acte

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence tels les avenants ou renouvellements successifs, ainsi que les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR pour accorder toute autorisation ou dérogation demandée par le preneur, seront payés par le PRENEUR qui s'y oblige.

DS
DV

DS
AG

DS
JD

Handwritten signature

Handwritten signature

Le PRENEUR versera au jour de la Prise d'Effet du bail :

A la société H2I : Les honoraires de rédaction de bail d'un montant de 1.500 euros hors-taxes, soit 1.800 euros toutes taxes comprises.

A la société H2I : Les honoraires de commercialisation d'un montant de 10 970 euros hors-taxes soit 13 164,48 euros toutes taxes comprises.

Article 2.10. - Annexes

- ANNEXE 1 : PLAN DU LOCAL
- ANNEXE 2 : NOTICE DESCRIPTIVE
- ANNEXE 3 : ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES
- ANNEXE 4 : INVENTAIRE DES CHARGES, IMPÔTS, REDEVANCES ET TAXES LIES AU BAIL A LA CHARGE DU PRENEUR
- ANNEXE 5 : ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX DE L'ARTICLE L.145-40-1 DU CODE DE COMMERCE
- ANNEXE 6 : DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE : sans objet, car les locaux sont livrés brut de béton, vitrines non posées et sans aucune installation électrique).
- ANNEXE 7 : ATTESTATION DE RECHERCHE DES TERMITES
- ANNEXE 8 : RCP DU L5
- ANNEXE 9 : LOI CARREZ

Fait en deux originaux à Paris le 09/11/2014

Le Preneur :

Le Bailleur :

DS
DV

DS
AG

DS
JD