

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- La **SCI FONCIERE 1**, Société Civile Immobilière à capital variable, dont le siège social est à PARIS (9ème) 1-3 rue des Italiens, identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 422.006.379 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Elle-même représentée par son Gérant, la société AEW EUROPE, Société Anonyme au capital de 17.025.000 €, dont le siège social est à PARIS (9ème) 1-3 rue des Italiens, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 409.039.914, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T 8324 – non habilitée à recevoir des fonds, effets ou valeurs pour les opérations visées aux 1° à 5° et 8° de la loi du 2 janvier 1970 - et de la carte professionnelle « Gestion Immobilière » n° G 4167 délivrées par la Préfecture de Paris, ayant pour Garant : Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions dont le siège est à Paris (8ème) 128 rue de la Boétie, Conseiller en Investissements Financiers – n° D007143, Membre de la CNCIF,

elle-même représentée par Monsieur François GRANDVOINET dûment habilité aux fins des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 2 Juin 2009,

Ci-après désignée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART

ET

- La société VM & C, Société Unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 3 000€, dont le siège social est à Levallois-Perret (92) allée Marcel Cerdan, identifiée au Répertoire Siren sous le numéro 512.798.042 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre.

représentée par son Gérant, Monsieur Michel VASIC.

Ci-après désignée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART



17.10

SOMMAIRE DU CONTRAT DE BAIL

ARTICLE I - DESIGNATION

ARTICLE II - DUREE

ARTICLE III - ETAT DES LIEUX

ARTICLE IV - DESTINATION

ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS

- 1°) Conditions générales de jouissance
- 2°) Etat d'occupation des Locaux
- 3°) Entretien et surveillance des Locaux
- 4°) Travaux, aménagements, enseigne
- 5°) Surveillance des Locaux
- 6°) Visite des Locaux
- 7°) Contribution, impôts, taxes et droits
- 8°) Assurances et recours
- 9°) Responsabilité et réclamations
- 10°) Destruction des Locaux
- 11°) Cession du bail
- 12°) Sous-location - Domiciliation
- 13°) Fluide – abonnements réseaux
- 14°) Emplacements de stationnement
- 15°) Restitution des Locaux
- 16°) Protection de l'environnement

ARTICLE VI - OBLIGATIONS FINANCIERES

- 1°) Loyer
- 2°) Charges
- 3°) Pénalités de retard
- 4°) Dépôt de garantie
- 5°) Imputation des paiements
- 6°) Clause d'indexation annuelle
- 7°) Loyer du bail renouvelé

ARTICLE VII - AUTRES OBLIGATIONS

- 1°) Tolérances
- 2°) Clause résolutoire
- 3°) Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du bail
- 4°) Frais
- 5°) Election de domicile
- 6°) Déclaration du chiffre d'affaires

ARTICLE VIII - CONDITIONS PARTICULIERES

- 1°) Désignation des Locaux
- 2°) Durée
- 3°) Date de référence
- 4°) Destination
- 5°) Régime fiscal
- 6°) Loyer
- 7°) Garanties
- 8°) Indexation
- 9°) Montant prévisionnel des charges pour l'année civile en cours
- 10°) Clauses particulières




IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire de l'immeuble (ci-après « l'Immeuble ») désigné à l'article VIII.1° des conditions particulières.

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui l'accepte, les locaux dépendant de cet Immeuble (ci-après désignés les « Locaux ») décrits à l'article VIII-1°.

Le Preneur déclare que l'activité qu'il entend exercer dans les Locaux objet du présent bail est de nature commerciale.

En conséquence, le présent bail (ci-après le « Bail ») est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de Commerce, et par les dispositions résiduelles non codifiées du décret n° 53-960 du 30/09/1953, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

Le Bail et ses annexes expriment l'intégralité de l'accord des parties ; il annule et remplace tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes Locaux.

ARTICLE I - DESIGNATION

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités en vue des présentes, étant précisé qu'à sa requête il n'en est pas fait une plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article VIII-1° et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées le cas échéant aux présentes, ou résultant du plan annexé, sont données à titre purement indicatif, les parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

En conséquence, toute différence entre ces cotes et surfaces et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni aucune autre indemnité de quelque nature que ce soit.

Les parties conviennent expressément que les Locaux objet du Bail forment un tout indivisible.

ARTICLE II - DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour la durée précisée à l'article VIII-2° ci-après, et commencera à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article VIII-3°. Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire, notifié six mois à l'avance.

ARTICLE III - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur, aux seuls frais de ce dernier.

Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

ARTICLE IV - DESTINATION

1°) Activités autorisées

Le Preneur devra utiliser les Locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article VIII-4°, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent Bail, si bon semble au Bailleur. La destination contractuelle stipulée à l'article VIII-4° n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

En cas de refus desdites autorisations pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ou se dispenser du paiement des loyers et charges du présent Bail.

Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité accessoire.

2°) Enseigne

Le Preneur devra exercer ses activités sous l'enseigne visée à l'article VIII-4°-4.2 laquelle constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les lieux.

Il pourra remplacer cette enseigne par une enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité équivalente dans la même activité, après avoir recueilli l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

3°) Non-exclusivité

Les activités contractuellement autorisées ne conféreront au Preneur aucune exclusivité, le Bailleur restant libre de consentir des baux à des tiers pour des activités semblables.

ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé.

En cas de contradiction entre les présentes Conditions Générales (articles I à VI) et les Conditions Particulières contenues dans l'article VIII, ces dernières prévaudront.

1°) Conditions générales de jouissance

1.1. Le Preneur devra prendre possession des Locaux à la date convenue.

1.2. Le Preneur accepte les Locaux dans l'état où ils se trouvent à son entrée dans les lieux, tous les travaux d'installation et d'aménagement restant à sa charge. Il renonce à exiger du Bailleur aucune réparation de quelque nature que ce soit à son entrée dans les lieux, et pendant toute la durée du Bail.

1.3. Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, et pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, du maintien des Locaux en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir applicables tant auxdits Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la réglementation du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou autres.

Il se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés ou qui pourraient résulter d'une modification de la réglementation existante et procédera, à ses frais, à toute modification des conditions d'utilisation des Locaux et aux travaux à réaliser pour mettre les Locaux en conformité aux règles applicables, et devra effectuer toutes les démarches nécessaires à cet effet.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur ne devra pas dépasser les effectifs maximum d'occupation autorisés par les règlements en vigueur, ou les autorisations données, et leurs évolutions.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur ou un monte-charges à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation applicable et à venir relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

1.4. Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Immeuble dont dépendent les Locaux, s'il existe ou venait à exister, et dont il pourra demander communication au Bailleur.

Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle l'Immeuble serait assujéti.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toute modification dans l'intérêt général des occupants et des locataires de l'Immeuble. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur ainsi que celui-ci le reconnaît.

1.5. Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Immeuble ; il assumera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'Immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Il ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire, du fait de la non-observation de ces instructions.

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

Si ses activités devaient le conduire à utiliser des produits présentant un danger à ce titre, il s'engage à prendre toutes dispositions pour que leur stockage, leur utilisation, leur enlèvement, etc..., se fassent sans atteinte sur l'environnement.

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du Preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences en résultant sur les Locaux, l'Immeuble, le voisinage, etc.... Lors de son départ, il supporterait le coût d'assainissement du terrain et des Locaux.

D'une manière générale, il garantirait le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

1.7. Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Si le Preneur souhaite avoir sa propre benne, il devra en faire la demande au Bailleur, et, en cas d'autorisation, suivre les consignes et méthodologies prescrites, notamment concernant son aspect extérieur, la conception de cette dernière et son emplacement. Il ne sera pas dispensé pour autant du paiement des charges d'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

2°) Etat d'occupation des lieux

2.1. Le Preneur devra maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'exécution de l'ensemble des obligations du Bail.

Il devra également conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il devra exercer son activité de façon continue.

Le Preneur devra exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception éventuellement des surfaces de réserves définies à l'article VIII-1° du Bail, de manière, le cas échéant, à ne pas mettre en danger les autorisations CDEC obtenues.

2.2. Il est interdit de pratiquer dans les Locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes normales dans les limites légales d'usage.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages.

Est donc prohibée toute présentation des marchandises en vrac ou en boîtes empilées dans des conditions assimilables à une vente au déballeage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans les Locaux sauf dérogation du Bailleur.

2.3. Le Preneur s'interdit, pendant la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellement, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement toute activité commerciale de même nature dans un rayon de 3.000 mètres à partir des Locaux, objets des présentes, sauf pour celles qu'il exploite déjà dans ce périmètre à la date de signature des présentes.

3°) **Entretien et réparation des Locaux**

Le Preneur devra tenir à ses frais les Locaux, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, en ce compris le ravalement, les réparations visées par l'article 606 du Code civil, celles pouvant résulter de l'usage, de la vétusté et de la force majeure. Il devra procéder à toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Il devra en outre entretenir à ses frais en parfait état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes devenues applicables en cours de Bail l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseur, installations électriques, téléphoniques, informatiques, etc... existant dans les Locaux. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra maintenir les vitrines, les fermetures, volets, vitrerie, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres, en parfait état d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à l'entretien des des glaces, parquets, carrelages, boiseries.

Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité, il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des prescriptions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés.

Il remplacera ce qui ne pourrait être réparé.

Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. Il procédera à la réfection des peintures des Locaux et des aménagements aussi souvent que nécessaire.

Le Preneur sera responsable des réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien et de réparation qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses fournisseurs et clients survenues dans les Locaux ou l'Immeuble.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte, de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelque soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les Locaux ou l'Immeuble. En cas de sinistre le Preneur devra faire sans délai toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adressera copie sous 48h au Bailleur.

4°) Travaux, aménagements, enseigne

4.1. Travaux du Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de Bail dans les Locaux, les parties et éléments à usage commun de l'Immeuble qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra laisser le Bailleur faire toute modification des parties et éléments à usage commun de l'Immeuble, ceci sans recours contre le Bailleur.

Il laissera de même traverser les Locaux par toute canalisation ou gaine que le Bailleur jugerait utile d'installer ou remplacer.

Il devra déposer à ses frais tout agencement ou installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son activité et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

4.2. Travaux du Preneur

4.2.1. Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux de travaux qui puissent changer leur destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

4.2.2. Si les Locaux sont livrés bruts de béton ou non aménagés, le Preneur devra soumettre ses plans d'aménagement préalablement à l'architecte du Bailleur ou à tout tiers mandaté par le Bailleur.

Par la suite, sans préjudice des dispositions de l'article 4.2.4 ci-après, le Preneur pourra modifier ses aménagements mais ces travaux devront être exécutés par le Preneur dans le strict respect des règles de l'art, notamment des règles touchant à l'hygiène et à la sécurité et aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc. Il devra veiller scrupuleusement à être en conformité avec la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), et s'il en existe, à tout annexe ou cahier des charges (notamment en matière de branchements sur réseaux communs), la sécurité de la clientèle relevant de sa seule responsabilité.

4.2.3. D'une façon générale, tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur et le cas échéant de la copropriété de l'Immeuble.

Le Preneur devra soumettre à l'accord préalable du Bailleur toute modification de la distribution intérieure des Locaux, et notamment ses plans de cloisonnement initial et tout changement ultérieur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention à ses frais et sous sa responsabilité, des autorisations administratives ou autres nécessaires à la réalisation des travaux projetés ainsi que du paiement des frais et droits y afférents.

4.2.4. Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, requise pour tous travaux, le Preneur communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- un descriptif des travaux, installations et équipements prévus, avec plans et notes techniques,
- un calendrier des travaux,
- un dossier sécurité,
- une note de couverture d'assurance.

Tous les travaux réalisés par le Preneur devront être exécutés aux frais et risques du Preneur et sous la surveillance d'un architecte, et d'un bureau d'études techniques et/ou d'un bureau de contrôle ou d'un maître d'œuvre agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur devra faire exécuter les travaux par des entreprises qualifiées, titulaires des assurances adéquates. Les travaux devront être réalisés en conformité avec les règles de l'art, et les documents approuvés par le Bailleur.

Avant tout début de travaux, le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur la liste des entreprises devant intervenir sur le chantier.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les quinze jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, les plans de recellement des ouvrages exécutés, s'il y a lieu le DIUO ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux telles que le cas échéant, dommage ouvrages (DO), responsabilité civile, etc. Il en justifiera auprès du Bailleur, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties à usage commun.

4.2.5. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et garantira le Bailleur contre tous recours de tiers à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.

Il supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux notamment au regard de la conformité des Locaux aux règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la réglementation du travail, à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou autres.

Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins, ou des dommages à l'Immeuble.

4.3. Signalisation Commerciale

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur.

Il ne pourra non plus apposer aucune enseigne, lumineuse ou non, à l'extérieur de l'Immeuble, ou sur le toit de l'Immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et, en tant que de besoin, des autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable à l'Immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées, du respect de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ainsi que du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur devra remettre à celui-ci un descriptif et un plan définissant les caractéristiques essentielles de la plaque ou de l'enseigne envisagée.

Toute enseigne non autorisée pourra être déposée par le Bailleur aux frais du Preneur.

Le Preneur ne pourra apposer de plaques dans le hall de l'Immeuble ou sur les emplacements prévus à cet effet, qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Toute enseigne non autorisée pourra être déposée par le Bailleur aux frais du Preneur.

Il ne devra pas installer d'enseigne commerciale ou de panneau de commercialisation sur la face interne des vitrages des Locaux.

En cas d'apposition d'enseignes, panneaux ou autres, non autorisés, le Bailleur se réserve le droit de procéder lui-même à leur enlèvement, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, aux frais et risques du Preneur.

Le coût de cet enlèvement sera facturé sur l'avis d'échéance du trimestre suivant la date à laquelle il y aura été procédé.

Ce coût sera exigible au même titre que les loyers et accessoires.

4.4. *Clause d'accession et de nivellement*

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les Locaux qu'en cours de Bail, deviendront à la fin du présent Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des Locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif existant à la signature du Bail, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur. Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

5°) Surveillance des Locaux

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux.

6°) Visite des Locaux

Le Bailleur se réserve, pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par lui le droit d'entrer dans les Locaux, 24 heures sur 24, notamment afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, ou de faire effectuer les réparations ou tâches d'entretien nécessaires à l'Immeuble.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble ou des Locaux, ou encore en cas de résiliation du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs, accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

En outre, le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

7°) Contribution, impôts, taxes et droits

7.1. Le Preneur s'engage :

- à payer directement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts auxquels les locataires sont ou pourraient être assujettis et dont le Bailleur pourrait être tenu responsable à un titre quelconque ;
- rembourser au Bailleur dès l'émission du rôle, la quote-part de tous impôts correspondant aux Locaux et parties à usage commun y afférentes, et notamment la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière en ce compris les frais de rôle, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement venir remplacer ceux existant s'y ajouter ou devenir exigible pour quelques raisons que se soient, le tout de tel sorte que le loyer payé soit net de tous droits, impôts et taxes pour le Bailleur.

7.2. La présente location est assujettie à la TVA. Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires (dont notamment les remboursements de primes d'assurances, impôts et taxes) le montant de la TVA au taux en vigueur lors de chaque facturation.

Dans l'hypothèse où le Bail cesserait d'être assujetti à la TVA, le loyer et ses accessoires donnera lieu au paiement de la contribution sur les revenus locaux ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les Locaux s'y trouvent assujettis.

8°) Assurances et recours

a) assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux et l'Immeuble seront dotés à la prise d'effet du Bail contre tous risques usuels et notamment contre les risques d'incendie, explosions, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, tempêtes, catastrophes naturelles, et dégâts des eaux, sans que cette énonciation soit limitative.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires, pour une durée de deux années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances (risques couverts et montants des garanties).

Le Preneur remboursera au Bailleur sur présentation de la facture, sa quote-part des primes résultant des polices d'assurances ainsi souscrites par le Bailleur. Le Preneur devra également

rembourser au Bailleur à première demande de celui-ci le montant de la franchise que le Bailleur pourrait supporter à l'occasion du règlement d'un sinistre.

b) assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les Locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, tous les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, les objets mobiliers et matériels lui appartenant et ses marchandises, contre les risques usuels tels que notamment l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol, le bris de glaces et vitres.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute cause de risques aggravants.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification qui en sera faite par les assureurs du Preneur au Bailleur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit des intérêts au taux mentionné à l'article VI-3°, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

c) renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers et valeurs quelconques, du fait de la privation ou du trouble de jouissance et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris des éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

9°) Responsabilité et réclamations

Sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-dessus, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur chargés de la gestion de l'Immeuble et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs, clients ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularités ou d'interruption, même prolongée, des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, et tous systèmes automatiques d'accès et systèmes informatiques dépendant de l'Immeuble, sauf si les incidents susvisés sont imputables à la carence du Bailleur. Par ailleurs toute suppression d'un service, collectif ou non, ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer au bénéfice du Preneur.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides ;

- en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, remontées d'eau ou autres circonstances ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, ou de tous tiers en général ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux, du fait de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, actes de terrorisme, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- en cas de vice ou défaut de la chose louée ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas d'accident survenant dans les Locaux ou dans l'Immeuble pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle, soit du Bailleur, soit de tout tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

10°) Destruction des Locaux

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement ou pendant une période n'excédant pas six mois, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

11°) Cession du Bail – Droit de préemption

Les conditions, ci-après énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption, s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

11.1. Cession du bail

La cession comme l'apport du droit au Bail seul est interdite, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur pourra céder son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, après avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur.

Si le Preneur entend céder son fonds de commerce ou l'apporter à une société existante ou à créer, il devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception son projet, en lui indiquant le nom et l'adresse de l'acquéreur ou du bénéficiaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une façon générale, les conditions de la vente ou de l'apport projeté, lequel ne pourra intervenir moins de deux mois après l'expédition de cette notification.

Sous réserve de la mise en jeu du droit de préemption prévu à l'article V-11°-11.2 ci-après, toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir, par lettre recommandée avec accusé de réception, contenant une copie du projet d'acte, 15 jours au moins avant la date de signature.

A compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour être appelé à concourir dans les conditions prévues au présent article.

Le Preneur restera solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail et de ses renouvellements ultérieurs.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du Bail pendant toute la durée de celui-ci et de ses renouvellements, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux.

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

Les dispositions qui précèdent, sont également applicables en cas d'apport partiel d'actif ou de fusion.

11.2. Droit de préemption

11.2.1. Droit de préemption urbain :

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois et à défaut de préemption par la commune que le Bailleur pourra exercer le droit de préemption prévu à son profit dans les conditions ci-après.

11.2.2. Droit de préemption du Bailleur :

Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption en cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer. Pour le cas où le Preneur aurait eu l'obligation de purger le droit de préemption urbain dans les conditions de l'article V-11°-11.2.1 ci-dessus, ce délai sera ramené à 15 jours après expiration du délai de deux mois imparti à la commune pour préempter sous réserve que le Preneur ait adressé au Bailleur la lettre d'information d'exercice de ce droit dont il est fait état audit article V-11°-11.2.1 et qu'il ait communiqué au Bailleur tous les éléments relatifs à la cession projeté et tels qu'énumérés ci-dessus au 2^{ème} alinéa.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

12°) Sous-location – domiciliation – location gérance

12.1. Toute sous-location totale ou partielle des Locaux est interdite.

12.2. Toute domiciliation dans les Locaux, même à titre temporaire et/ou gratuit est interdite.

12.3. Toute location-gérance est soumise à l'autorisation préalable du Bailleur.

13°) Fluides – Abonnements réseaux

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, et télécommunications et en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aura pu souscrire.

Le Preneur supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, d'installations ou de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les organismes distributeurs, ainsi que leur coût d'entretien et réparation.

14°) Emplacements de stationnement - Livraisons

14.1. Les emplacements de stationnement, à l'exclusion de toutes caravanes, remorques ou autres, ne pourront être utilisés que pour garer les véhicules automobiles de tourisme, des employés, clients ou fournisseurs du Preneur, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage, stockage ou autre.

Toutefois, après autorisation du Bailleur, le Preneur pourra y déposer une benne fermée pour y stocker ses propres déchets.

Le Preneur s'oblige à respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings.

Il devra restituer à première demande du Bailleur, les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis, pour permettre leur remplacement ou leur validation périodique ou encore en fin de bail, le Bailleur se réservant le droit, si elles n'étaient pas restituées, d'en neutraliser le fonctionnement.

14.2. Le Preneur s'engage à faire effectuer ses livraisons dans les conditions prévues au règlement de copropriété ou au règlement de l'immeuble et sur les emplacements prévus à cet effet s'ils existent. Il s'interdit tout déchargement ou livraison sur les emplacements destinés aux voitures de tourisme et sur la voirie commune de l'immeuble.

15°) Restitution des Locaux

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

Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, en parfaite conformité avec les obligations issues du Bail.

Le Preneur restituera les Locaux libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article V-4.4° du présent Bail. Il devra effectuer les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations commises par ces enlèvements.

V. V.

Dès la délivrance du congé, dans les six mois précédant le départ du Preneur, celui-ci devra, moyennant un préavis de 24 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises, notamment afin de leur permettre de dresser un état des réparations à exécuter par le Preneur ainsi que la liste des travaux de remise en l'état primitif souhaités par le Bailleur et des reprises consécutives aux enlèvements. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif desdits travaux, ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

Les parties disposeront d'un délai d'un mois à compter de la remise par le Bailleur au Preneur desdits devis et descriptifs pour se mettre d'accord sur la consistance, le coût et les délais de réalisation desdites réparations et remise en l'état.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis. Il pourra encore restituer les Locaux en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur, qui devra alors payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation.

Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptifs et durée prévisible desdits travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la consistance, le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur et le délai de leur exécution, ceci dans le mois précédant la date d'expiration du Bail ou le départ effectif du Preneur s'il est antérieur, comme à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, un état des lieux contradictoire sera dressé, qui comportera le relevé des réparations et des enlèvements à effectuer incombant au Preneur.

Le Bailleur fera alors définir judiciairement les travaux incombant au Preneur et leur coût. Dans ce cas, une indemnité d'occupation restera due par le Preneur pendant toute la période nécessaire au règlement du litige et à la remise en l'état des Locaux, sur la base du dernier loyer contractuel facturé, majoré de 50%, charges et taxes en sus.

16°) Environnement – Etat des risques naturels, technologiques et sismiques

16.1. Le Preneur reconnaît avoir reçu le dossier technique amiante ainsi que la fiche récapitulative du DTA, joints en annexes aux présentes.

Il s'engage à communiquer le DTA ainsi que la fiche récapitulative du DTA à toute entreprise intervenant dans les Locaux, ainsi qu'à tout occupant de son chef, et notamment à tout cessionnaire du Bail ainsi, le cas échéant, qu'à ses sous-locataires.

16.2. Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur.

Il s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

16.3. Un état des risques naturels, technologiques ou sismiques sera annexé au Bail au cas où les Locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement (annexe n° [] : état des risques naturels prévisibles, technologiques ou sismiques).

Le Bailleur annexe, par ailleurs, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé (annexe n° [] : liste des sinistres indemnisés en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances).

ARTICLE VI - OBLIGATIONS FINANCIERES

1°) Loyer

1.1. Montant du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges et hors taxes, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article VIII-6° et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues aux articles VI-6° et VIII-8° ci-après.

1.2. Détermination du loyer variable additionnel

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le Preneur dans les Locaux, tel que défini à l'article VIII-6.2. du Bail et le loyer de base prévu ci-dessus.

1.3. Périodicité de paiement du loyer et de ses accessoires

Le loyer est payable d'avance par trimestre les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Le premier paiement interviendra à la date définie à l'article VIII-6.1 des conditions particulières ci-après.

1.4. Modalité de paiement du loyer et de ses accessoires

Afin d'assurer la parfaite régularité des paiements, le Preneur autorise dès à présent le Bailleur, pendant toute la durée du présent Bail, de ses renouvellements et prorogations, à prélever les échéances de loyers et accessoires directement sur le compte bancaire qui lui sera désigné.

A cet effet, le Preneur remet à la signature des présentes au Bailleur une autorisation de prélèvement complétée, datée et signée, accompagnée d'un RIB.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur, dans les plus brefs délais, de tout changement susceptible d'affecter ce prélèvement, de manière à ce que celui-ci soit constamment effectif et que les sommes dues soient portées au crédit du compte du Bailleur au premier jour de leur

exigibilité. Il s'engage à fournir une nouvelle autorisation de prélèvement chaque fois que nécessaire, de telle sorte qu'il n'y ait pas d'interruption dans les paiements.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné pour satisfaire ledit prélèvement. A cet effet, le montant prélevé lui sera notifié avec l'avis d'échéance quinze jours au moins avant la date d'exigibilité.

Il pourra remplacer le prélèvement par un système de virements automatiques.

2°) Charges

a) Définition

Le loyer fixé à l'article VIII-6° est stipulé net de toutes charges pour le Bailleur.

Le Preneur remboursera au Bailleur en sus du loyer sa quote-part des charges, prestations et taxes de toute nature afférentes à l'Immeuble ou aux Locaux.

Si l'Immeuble est en copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur afférentes aux Locaux et à la quote-part des parties communes les concernant, seront répercutées en totalité au Preneur.

Les charges refacturables au Preneur comprendront également les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL et d'une manière générale, toutes charges et dépenses exposées par le Bailleur, directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Immeuble au prorata des surfaces louées.

Les charges visées ci-dessus s'appliquent à l'Immeuble et aux Locaux.

Le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment les abonnements relatifs à la fourniture et sa consommation individuelle de fluides divers (eau, électricité, chauffage, gaz, téléphone...) telle qu'elle résultera de l'indication de compteurs propres aux Locaux.

Dans le cas où des compteurs seraient communs à l'ensemble de locaux, le coût serait réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces.

b) Enumération non limitative

Les charges et prestations dont le Preneur doit le remboursement au Bailleur s'appliquent à l'Immeuble et aux Locaux. Elles comprendront notamment, sans que l'énumération qui suit, soit limitative ni qu'elle constitue pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-après visées :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes ou à usage commun, y compris les grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code Civil,
- les frais de ravalement, même ayant un caractère obligatoire,
- les frais d'élimination des déchets communs,
- les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de contrôle périodique de conformité au titre de la réglementation applicable aux ICPE, de remplacement des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage,

groupes électrogènes, auto-commutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières, ...

- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il y en existe,

- les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres, - les honoraires d'assistance technique,

- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que rafraîchissement ou climatisation s'ils existent, les frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient,

- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,

- les primes des polices d'assurances souscrites par le Bailleur ou supportées par lui,

- la rémunération des administrateurs de biens chargés de la gestion technique et/ou de la gestion administrative de l'Immeuble, les honoraires du syndic, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL, le cas échéant,

- l'impôt foncier et plus généralement toutes les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de l'Immeuble et des Locaux telles que visées à l'article V-7° des présentes.

c) Règlement des charges

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget annuel prévisionnel de charges. Ce budget prévisionnel ne comprendra pas les charges dues au titre de l'impôt foncier et de la taxe sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et de stockage et autres impôts, et des assurances de l'Immeuble qui seront re-facturées à part.

La provision sur charges due pour le premier trimestre à compter de la prise d'effet du Bail ainsi que celle du dernier trimestre du Bail ou de l'occupation du Preneur, seront facturées *pro rata temporis* à compter de l'entrée dans les lieux du Preneur, dans le premier cas, jusqu'à la fin du Bail ou jusqu'au départ du Preneur s'il a lieu à une date postérieure dans le second cas.

Dès qu'il le pourra, le Bailleur ou son mandataire arrêtera annuellement les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Si l'Immeuble est en copropriété ou s'il dépend d'une ASL ou d'une AFUL, l'arrêté de comptes sera établi après la date à laquelle le Bailleur recevra la reddition des comptes de la copropriété, de l'AFUL ou de l'ASL.

En tout état de cause, le Bailleur pourra toujours ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année civile en cours et les provisions en résultant s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Les charges dues au titre du présent Bail seront répercutées sur le Preneur au prorata des surfaces louées, quote-part des parties communes incluse.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements à usage commun ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Immeuble dont dépendent les Locaux. Par ailleurs, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'Immeuble qui affecterait la répartition des charges s'imposera au Preneur qui l'accepte.

3°) Pénalités de retard

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, un intérêt de retard calculé sur le taux moyen mensuel de l'EONIA tel que calculé au jour le jour sous la supervision du Système Européen de **Banques Centrales**, majoré de 6 points (soit EONIA + 6 points), avec un minimum de 10 % l'an, le taux étant retenu sur la base du mois précédant l'exigibilité de la créance, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

De plus, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de chaque échéance prévue, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelconque notification en mise en demeure, et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

4°) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, la somme représentant TROIS (3) mois de loyer HT/HC, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux.

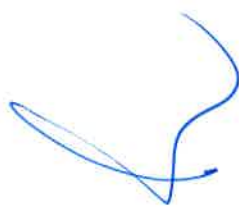
En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent Bail, par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de vente de l'Immeuble ou des Locaux, le dépôt de garantie pourra être transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur, dès lors que la vente lui aura été notifiée.

En cas de cession de Bail autorisée, le Preneur cédant s'interdit de demander le remboursement du dépôt de garantie au Bailleur, s'engageant irrévocablement et sans recours contre le Bailleur à en obtenir le paiement par le cessionnaire. Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie sera alors remboursé par le Bailleur, au cessionnaire en fin de Bail.

Si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, le Preneur devrait immédiatement reconstituer le dépôt de garantie. A défaut le Bail pourrait être résilié dans les conditions fixées à l'article VII-2°.



De la même manière, dans le cas où le dépôt de garantie serait conservé en tout ou partie par le Bailleur en compensation d'une dette du Preneur au titre du Bail, le Preneur s'oblige, à première demande du Bailleur et au plus tard dans les huit jours de cette demande, à lui verser le montant de la TVA afférente au montant du dépôt de garantie ainsi conservé par le Bailleur.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

5°) Imputation des paiements

Par dérogation aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de procédure en recouvrement,
- dommages-intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- provisions sur les charges et ajustements,
- créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

6°) Clause d'indexation annuelle

Le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de prise d'effet du Bail proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Pour la première année, l'indice de base sera celui précisé à l'article VIII-8° et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'ajustement du loyer s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

La présente indexation conventionnelle n'interdit pas la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce (anciennement les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953).

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, il serait remplacé soit par l'indice de remplacement éventuellement publié, soit par un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble.



N.M

Le Bailleur déclare que la présente clause d'indexation annuelle constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.

7°) Loyer du bail renouvelé

7.1. Principe

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de base sera fixé à la valeur locative de marché, telle que définie ci-après, à l'article VI-7.2. du Bail, et ce nonobstant les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce auxquelles les Parties entendent déroger.

Toutes autres clauses et conditions du bail, en ce compris, le cas échéant, le loyer variable additionnel, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

7.2. Détermination de la valeur locative de marché

Pour la détermination de la valeur locative de marché, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce, les Parties déclarent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués pour des locaux comparables, et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux, et dans les mêmes secteurs géographique et d'activité sauf à les corriger si des références venaient à manquer par des références dans d'autres surfaces, zones et/ou activités.
- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers des baux librement débattus entre bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux, à l'exclusion de toute référence aux loyers fixés judiciairement.

Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal, objet du bail.

Cet article constitue une condition déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.



V.M

ARTICLE VII - AUTRES OBLIGATIONS

1°) Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

2°) Clause résolutoire

a) A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail, de la loi, d'une décision de justice ou du règlement applicable à l'Immeuble ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation et/ou accessoires à leur échéance, le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article VIII-7° ainsi que les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

b) En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

3°) Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail

3.1. Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, le Preneur ou ses ayants droit sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du dernier loyer annuel majoré de 50 %, charges et taxes en sus.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1^{er} jour de chaque mois, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

3.2. Dans l'hypothèse où le Preneur bénéficierait d'un droit au maintien dans les lieux, par application des dispositions de l'article L 145-28 et suivants du Code de Commerce, à la suite d'un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, il est expressément convenu entre les parties :

- que le Preneur informera le Bailleur, quinze jours avant de s'engager, de son intention de quitter les Locaux Loués et de louer ou d'acheter un autre immeuble destiné à sa réinstallation, afin que le Bailleur puisse valablement exercer son droit de repentir s'il le juge opportun, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-58 du Code de Commerce.

A défaut d'une telle information préalable, le droit de repentir du Bailleur sera réputé valablement exercé, quels que soient les engagements que le Preneur aurait pu prendre pour déménager, relouer ou racheter un autre local.

- et que le Preneur restituera les Locaux, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-29 du Code de commerce, au plus tard 15 jours après le versement fait par le Bailleur entre les mains du Preneur ou d'un séquestre, de l'indemnité d'éviction fixée à titre prévisionnel par un jugement de première instance, même non exécutoire, sous peine de l'application de la pénalité prévue à l'article L. 145-30 du Code de commerce.

4°) Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, dont notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, et tous frais de mesures conservatoires seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Ils seront exigibles au même titre et sous les mêmes sanctions, y compris l'application de la clause résolutoire, que le loyer et ses accessoires.

5°) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur et le Preneur en leurs sièges sociaux respectifs.

6°) Déclaration du chiffre d'affaires

6.1. Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisé par le Preneur dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des Locaux, y compris les ventes à l'exportation.
- le montant total des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, courriels ou démarches Internet, donnés ou reçus dans les Locaux, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile, y compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (ex. : refacturations de marchandises à des sociétés du groupe du Preneur ...).
- le montant total des ventes à crédit, à compter du moment où le crédit aura été accordé.

Et ce, quelque soit le sort de l'encaissement.

En cas de cession du présent bail, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera dans les conditions exposées ci-dessus, celui qui aura été réalisé par le cédant au cours de l'année civile précédant celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

En cas de sous-location ou d'occupation d'une partie des Locaux par un tiers, à quelque titre que ce soit, le chiffre d'affaires réalisé par le tiers s'ajoutera au chiffre d'affaires réalisé par le Preneur.

6.2. Caisses enregistreuses

Sauf emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment de l'utilisation de caisses enregistreuses pour comptabiliser toutes ses opérations.

6.3. Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le suivi de son chiffre d'affaires, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur dans les soixante jours suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable de son choix, pendant trois années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables (à savoir journaux, grands livres, balances, comptes annuels, livres de caisse, bandes de caisse, tout document détaillant les ventes par articles ou tout autre document qui leur serait substitué) établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui et, le cas échéant, par le sous locataire autorisé et/ou le cédant de son fonds de commerce.

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de trois années courra à compter de la remise complète desdits éléments au Bailleur ou à son mandataire.

En cas de sous-location ou d'occupation d'une partie des Locaux par un tiers à quelque titre que ce soit, le Preneur prendra toutes dispositions, sous sa responsabilité, pour que les éléments comptables du tiers soient mis à la disposition du Bailleur, selon les mêmes modalités que pour le Preneur.

6.4. Sanctions

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent, entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité égale à 0,50 % du loyer de base par jour de retard, compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence.

ARTICLE VIII - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément stipulé que les présentes conditions particulières l'emportent sur les conditions générales, en cas de contradiction entre elles.

1°) Définition des Locaux

a) Désignation de l'Immeuble

- adresse : 8 Rue Marcel Cerdan – 92300 LEVALLOIS PERRET
- consistance : un local commercial
- statut juridique : division de volume - copropriété

b) Désignation des Locaux

Un bâtiment à usage commercial, lots n° 6 et 7, ilôt 5.7 comprenant un magasin, réserves, représentant une surface hors d'œuvre nette d'environ 108,06 m².
Le Preneur déclarant les bien connaître pour les occuper déjà et les trouver conformes à l'usage auquel ils sont destinés.

2°) Durée du Bail

- Durée initiale du Bail : douze (12) années à compter de sa date d'effet.

3°) Dates de référence

- Date d'effet du Bail : date de signature de l'Acte de cession du Fonds de Commerce à intervenir entre Madame Christelle LEMAIRE et Monsieur VASIC au profit du Preneur.
- Date d'expiration du Bail : douze (12) ans après la date d'effet

4°) Destination

4.1 Les Locaux loués, objet du présent bail, sont à usage : Salon de coiffure mixte et institut de beauté.

4.2 Enseigne d'exploitation : VMC COIFFURE

5°) Régime fiscal : TVA

6°) Loyer

6.1. Loyer annuel de base

- Loyer annuel de base hors taxes hors charges : 40 000 €
- Paiement du premier terme : date d'effet du Bail

6.2. Loyer variable additionnel

Sans objet

7°) Dépôt de garantie

Montant d'origine hors taxes : 10 000 € versé ce jour par le Preneur au Bailleur qui le reconnaît et en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque.

8°) Indexation

- Date d'indexation : le 1^{er} janvier de chaque année

- Indice de comparaison : dernier indice ILC connu à la date d'indexation

9°) Montant prévisionnel des charges pour l'année civile en cours

- Provision sur charges : 2 770,40 € HT
- Taxe foncière et T.O.M (en ce compris les frais de rôle) : 345,46 € HT

10°) Etat des lieux

Par dérogation au 1^{er} § de l'article III « Etat des Lieux » des Conditions Générales du Bail, il est expressément convenu entre les Parties, qu'il ne sera pas établi d'état des lieux d'entrée.

Le Preneur déclarant les bien connaître pour les occuper déjà et les trouver conformes à l'usage auquel ils sont destinés.

11°) CLAUSES PARTICULIERES

A – Condition suspensive

Il est expressément convenu que le présent Bail est consenti sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de cession du Fonds de commerce portant sur les biens loués, à intervenir entre Madame Christelle LEMAIRE et Monsieur Michel VASIC, demeurant ensemble 4, avenue Edouard Herriot – 92350 Le Plessis Robinson (cédant) au profit de la société VM & C (cessionnaire), ci-après l'Acte de Cession du Fonds de Commerce ».

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans les six (6) mois calendaires à compter de la signature du présent Bail et au plus tard le 30 avril 2010 ; à défaut le Bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de la part du Bailleur ni du Preneur.

En cas de réalisation de ladite condition suspensive, le Bail prendra effet à la date de la signature de l'Acte de Cession du Fonds de Commerce.

La réalisation de la condition suspensive devra être notifiée au Bailleur par le Preneur par courrier recommandé AR, les Parties s'obligeant alors à formaliser la prise d'effet du Bail par la signature d'un avenant audit Bail dans le mois suivant ladite notification

B- Charges et conditions – état d'occupation des lieux

L'article 2.3 du paragraphe 2° intitulé « Etat d'occupation des lieux » figurant sous l'article V dénommé « Charges et conditions » est supprimé.

Le reste du paragraphe 2° intitulé « Etat d'occupation des lieux » demeure inchangé.

C- Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires

Le paragraphe 1.4 intitulé « Modalité du paiement du loyer et de ses accessoires », figurant sous l'article VI dénommé « Obligations financières » du Bail, est intégralement supprimé et remplacé par :

« Le Preneur procédera au règlement du loyer, charges, frais, intérêts, accessoires et d'une façon générale tout ce qui se rapporte ou découle du présent bail par virement bancaire sur le compte du Bailleur. »

D - Risques naturels et technologiques et sinistres indemnisés suite à un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

L'Immeuble est situé :

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels oui ☒ non ☐
- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques oui ☐ non ☒
- dans une zone de sismicité oui ☐ non ☒

Dans l'affirmative, cette zone est indiquée sur l'état des risques naturels et technologiques ci-annexé.

Par ailleurs, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble :

- n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances ⁽²⁾

~~- a subi un ou des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, tel qu'indiqué sur la liste des sinistres jointe en annexe ⁽²⁾~~

- à sa connaissance, l'Immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances ; mais cette déclaration est faite sous toutes réserves car, malgré les démarches qu'il a entreprises, le Bailleur n'a pas pu obtenir d'attestation en ce sens de sa compagnie d'assurance / de son courtier ; la liste des arrêtés de catastrophes naturelles et/ou technologiques qui concernent le territoire communal, s'il en existe, est jointe en annexe. ⁽²⁾

⁽²⁾ *ayer la mention inutile*

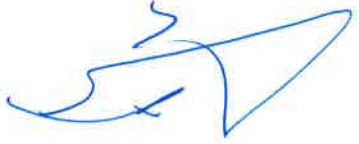
E – Récapitulatif des sommes à régler par le Preneur à la date d’effet du présent bail commercial

Le Preneur verse à la signature des présentes, par chèque à l’ordre d’ACCESSITE, Mandataire du Bailleur :

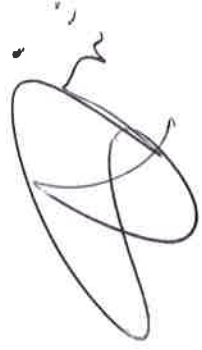
- | | |
|---|----------------|
| - les honoraires d’assistance et de commercialisation, soit la somme de : | 436,37 € TTC |
| - l’indemnité d’entrée : | 5 980,00 € TTC |
| - le montant d’origine du dépôt de garantie | 10 000,00 € HT |

30 pages sur 30 pages sans renvoi ni mot nul
En deux exemplaires

LE BAILLEUR
Fait à Paris
Le 4/12/09



LE PRENEUR
Fait à Paris
Le 04/12/09

Lu et approuvé


ANNEXES :

- état des risques
- plan du local
- diagnostic technique amiante