

DCM 20\_107

## **DECISION PORTANT RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL SIS 43 RUE BOUCICAUT**

Le Maire de la Ville de Fontenay-aux-Roses,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2122-22 5° et L2122-23,

Vu le code de commerce et notamment ses articles L.145-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil municipal au maire,

Vu la décision 19-148 portant signature d'un bail commercial (SARL Boucherie de l'Eglise, sise 46 rue Boucicaut 92260 Fontenay-aux-Roses)

Considérant l'objectif de redynamisation commerciale du centre-ville visé par la municipalité,

Considérant les études réalisées par la Chambre de Commerce et d'Industrie sur les besoins en termes de commerces dans la ville de Fontenay-aux-Roses,

Considérant que la Ville s'est engagée à trouver un repreneur au bail commercial de la SARL Boucherie de l'Eglise, qu'elle a acquis,

Considérant que le bail arrive à son terme le 13 juillet 2020,

Considérant que la destination retenue dans le bail actuel apparait restrictive et que le renouvellement du bail est une occasion d'en élargir la destination, afin de faciliter la recherche d'un repreneur de qualité répondant aux objectifs définis par la CCI,

Considérant que les autres dispositions du bail restent similaires, notamment le loyer,

### **DECIDE**

**ARTICLE 1** : De signer le bail commercial renouvelé relatif au local commercial sis 43 rue Boucicaut 92260 FONTENAY-AUX-ROSES

**ARTICLE 2** : La ville s'engage à trouver un repreneur du bail qui réponde aux objectifs définis par la CCI

**ARTICLE 4** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.



Fontenay-  
aux-Roses

République Française  
Liberté – Égalité – Fraternité

Envoyé en préfecture le 07/07/2020

Reçu en préfecture le 07/07/2020

Affiché le

510

ID : 092-219200326-20200707-DCM20\_107-CC

**ARTICLE 5** : Ampliation de la présente décision sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Mme la Trésorière municipale,

Fait à Fontenay-aux-Roses, le 07/07/20

Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture 07/07/20

Publication/Affichage le : 07/07/20 au 07/09/20

Pour le Maire et par délégation

P) Le directeur Général des Services

L'agent autorisé

Le Maire

## Bail commercial

### ***Entre les soussignés,***

En présence et avec le concours de la S.C.I PHIDOM, dont l'activité consiste en l'achat vente de tous biens immobiliers à usage soit d'habitation artisanal industriel ou commercial administration et exploitation par bail location ou autrement de tout immeuble bâti ou non bâti dont la société pourrait devenir propriétaire, dont le siège est sis 11, rue Division Leclerc à BAGNEUX – 92220 – Société civile au capital de 152,45€ - R.C.S NANTERRE n°351 351 135, n° de gestion 1989 D 00747, immatriculée le 12 juillet 1989, et dont le gérant est Madame FEVE épouse ANDRE Dominique « BAILLEUR ».

*Ci-après dénommé le « bailleur »,  
d'une part,*

### ***Et***

La Commune de Fontenay-aux-Roses, représentée par son Maire, Monsieur Laurent VASTEL, dûment autorisé par délibération du 03 juillet 2020,

*Ci-après désignée « la Commune » d'une part,*

*Ci-après dénommée le « preneur »,  
d'autre part,*

***Il a été convenu et arrêté ce qui suit :***

### **Régime juridique - Durée**

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, dépendants d'un immeuble dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

### **Article 1 - Objet - Régime juridique**

Par les présentes, le bailleur donne à loyer au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées :

- Le contrat est établi pour une durée de NEUF ANNEES.

- Le statut et les articles L.145 et suivants du Code de Commerce, et appliqués aux commerçants et Industriels immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés, ainsi qu'aux Artisans immatriculés au Répertoire des Métiers.
- Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévus ci-avant, une destination commerciale, industrielle, ou artisanale.
- Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties

## **Article 2 - Durée**

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, les dates d'effet et échéances étant indiquées ci-dessous :

DATE D'EFFET : Date de signature du bail.

DATES D'ECHEANCES : Neuf années après la signature du bail.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce. Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce.

## **Locaux**

### **Article 3 - Désignation**

Adresse : 43, rue Boucicaut 92260 FONTENAY AUX ROSES

Consistance : local commercial

Désignation :

- Dans l'immeuble sis 43, rue Boucicaut 92260 FONTENAY AUX ROSES, lot 110 155
- Bâtiment F au rez-de-chaussée un local à usage d'activité ou de commerce en façade sur rue à droite du hall d'entrée
- Et les 1.453 / 100.000 des parties communes générales tels que décrit au règlement de copropriété reçu par Maître THIBIERGE Notaire à PARIS
- Les locaux ont une surface de 82,16m<sup>2</sup> et sont divisés en une boutique trois pièces en arrière-boutique avec douche et toilettes, une chambre froide au fond à gauche et une pièce à gauche dans le couloir d'accès au fond.

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les lieux loués afin de vérifier que ceux-ci correspondent à l'activité qu'il veut y exercer. En conséquence, le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future

applicable à son activité, à l'exclusion de la réglementation liée à l'amiante qui reste à la charge du Bailleur.

Toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

#### **Article 4 - État de livraison et état des lieux**

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation.

Un état des lieux contradictoire à l'amiable sera dressé à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le preneur ne pourra exiger aucune exclusivité ou réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Le preneur ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le bailleur ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le preneur ne pourra pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable. N'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisation de gaz, eau et électricité), sauf carence persistante du Bailleur.

#### **Article 5 - Visite des locaux**

Le preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

#### **Article 6 - Fiche récapitulative du dossier technique amiante**

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

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

#### **Article 7 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque trimestre et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

#### **Article 8 - Risque de pollution**

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

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

### **Article 9 - Clause environnementale**

Conformément à l'article L. 125-9 du code de l'environnement, le preneur et le bailleur s'engagent à se communiquer toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des lieux loués. Le preneur permettra au bailleur l'accès aux lieux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

## **Conditions financières**

### **Article 10 - Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 18.936,36 € TTC, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur mensuellement, tous les 5 du mois, pour la première fois le 5 du mois de la signature du bail.

Ce loyer sera augmenté des frais de correspondance.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires, et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 10% par mois de retard jusqu'à complet paiement.

### **Article 11 - Révision de loyer**

Le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et selon les réserves prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Au cas où, pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'un retard dans la publication des indices, le Preneur paiera alors au bailleur, pour cette échéance, un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira alors un caractère provisoire. Le redressement et, par suite, le

règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication des indices.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation avec l'objet du contrat et avec l'activité du Bailleur s'agissant de locaux édifiés ou achetés par ce dernier.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit 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 le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, statuant en matière de Référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le coût de la Construction à l'échelon national.

## **Article 12 - Charges, prestations et taxes**

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique, le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie présentes ou futures, les honoraires de gestion et les primes d'assurances acquittés par le bailleur, ainsi que la taxe foncière se rapportant aux locaux loués.

Il devra, en outre, payer sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble, majorées s'il y a lieu de la T.V.A., et rembourser, le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété.

### **- ELECTRICITE**

Les dépenses d'électricité des parties privatives et/ou parties communes de l'immeuble ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien des minuteriers et installations électriques.

Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

### **- ASCENSEURS**

- Les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et montes charges.
- Les frais d'abonnement, d'exploitation, entretien courant, menues réparations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement.
- Les frais d'électricité (éclairage et force motrice)
- Les frais d'entretien, de nettoyage des tapis, de dépose et repose ainsi que les frais de garde et d'assurances. - Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des appareils de levage.

- ENTRETIEN

- Les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'immeuble.
- Les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations.
- Frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours des installations.
- Frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes.
- Redevances des contrats d'entretien et des fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques.
- Les frais d'entretien des espaces verts.
- Les frais d'entretien de la nacelle de nettoyage des façades.
- Les frais d'entretien des portes de parking et barrières.
- L'entretien et les réparations de toute nature, y compris les dépenses de ravalement et/ou de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire, y compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
- La télésurveillance des installations de l'immeuble s'il y a lieu.

- EAU

Consommation des parties communes et/ou privatives, taxes d'assainissement, frais d'entretien de la robinetterie.

- PERSONNEL

- Frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent contrat.
- Le salaire, frais et charges de l'hôtesse assurant une fonction d'accueil, répartis intégralement au prorata des tantièmes affectés à chaque local.
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes et sanitaires, ainsi que tout le personnel suppléant et intérimaire.
- Le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu. - Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'immeuble s'il y a lieu.

- CHAUFFAGE - CLIMATISATION

Les frais de chauffage et climatisation, s'il y a lieu, de combustibles, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations, remplacements ainsi que les salaires, charges du personnel chargé de l'entretien et des réparations, Toutes dépenses nécessaires au chauffage et à la climatisation des parties privatives et/ou communes de l'immeuble.

- CHARGES PARTICULIERES

Les honoraires de gestion et/ou du syndic de copropriété. - Les primes d'assurances du Propriétaire.

- DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CHARGES

- Le Preneur souscrita directement auprès des Compagnies concessionnaires intéressées, les contrats concernant des fournitures ou des consommations privatives, électricité, chauffage, téléphone, etc.
- En cas de pose des compteurs individuels, le preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.
- Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du bailleur, aux horaires de bureaux, des pièces justificatives des dépenses et des comptes de répartition, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa

quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Le bailleur se réserve la possibilité

- De modifier la répartition des charges, notamment, et sans que cette liste soit limitative, en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, de modification des locaux et de leur utilisation ou de la législation.
- De faire poser des compteurs individuels.
- Il ne sera pas effectué de répartition des charges pour les parkings rattachés à la présente location. Ces charges seront incluses aux charges générales et réparties au prorata des tantièmes affectés à chaque local.

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur, ou son mandataire de gestion le cas échéant.

**PROVISION POUR CHARGES**

Le Preneur versera chaque trimestre d'avance, avec le loyer, une provision pour charges fixée par le bailleur sur la base des charges afférentes à l'année précédente et aux surfaces louées. Le Bailleur se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année, de réviser ladite provision.

La régularisation se fera à la date fixée par le bailleur selon la nature des dépenses réelles et à l'aide des différentes clés de répartition choisis par ce dernier auxquelles le Preneur reconnaît adhérer sans réserve.

Le montant de tous ces impôts, taxes et charges sera payable au bailleur aux mêmes échéances que les termes de loyer.

Il est précisé que cette énumération est donnée à titre indicatif et ne saurait constituer, ni constituer une liste exhaustive des obligations du preneur pour le remboursement des charges, ni constituer pour le bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessus précisées.

La provision de charges est fixée à 100€ par mois.

**Article 13 - Impôts et taxes**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Le preneur remboursera en outre au bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment, la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères et les frais de rôle y afférents, ainsi que tout impôt qui pourrait être créé ultérieurement de telle sorte que le loyer perçu soit net de tous impôts et taxes, à l'exception des impôts, taxes et redevances qui ne sont pas imputables au preneur en raison de leur nature, conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Concernant la taxe foncière, il est entendu que le preneur règlera la somme correspondant à 20% de la taxe foncière globale de l'immeuble.

**GARANTIES**

**Article 14 - Dépôt de garantie - Cautionnement**

Le preneur devra verser, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles la somme de : 3945,45 € représentant trois mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant la durée du bail et sera remboursée au preneur au plus tard dans les six mois de la location, après déménagement et remise des clés, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toute sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur, à quelque titre que ce soit. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt : elle est remise au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages intérêt, sans préjudice de tous autres.

Ce montant, équivalent à 3 mois de loyer, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à 3 mois de loyer. Le bailleur demandera tous les trois ans au preneur le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce dépôt de garantie à 3 mois de loyer.

Au départ du preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

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

## **Destination - Occupation**

### **Article 15 - Destination des locaux**

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux que l'activité suivante :

CELLE DE L'ARTISANAT ALIMENTAIRE ET DU COMMERCE DE DETAIL ALIMENTAIRE  
EN MAGASIN SPECIALISE

Cette destination est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le bailleur conserve le droit de louer ou de vendre, à son gré, comme bon lui semble et à qui il lui plaira, les autres locaux quels qu'ils soient, pouvant lui appartenir dans l'immeuble, pour toute utilisation compatible avec le règlement de l'Immeuble.

Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions du Règlement de Copropriété s'il en existe un, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives.

Il ne pourra exiger aucune exclusivité ou réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble. Il devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou de sécurité nécessaires pour l'exercice de son activité et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

## **Article 16 - Respect des prescriptions administratives et autres**

Le preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Le preneur ne devra pas modifier une enseigne existante ou poser de nouvelles enseignes sans l'accord préalable et écrit du bailleur et celui de la copropriété.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

## **Article 17 - Sous-location**

Le preneur devra occuper les locaux par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Le preneur ne pourra effectuer aucune sous-location. Néanmoins, le Preneur pourra sous-louer à toute société faisant partie du même groupe que le Preneur par des liens de filiation au sens de l'Article 354 de la Loi du 24 juillet 1966, lesdites sous-locations ne pouvant intervenir qu'après l'accord exprès et par écrit du Bailleur.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail. Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux, objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des parties, et en tout état de cause les surfaces sous-louées ne pourront être supérieures à 500/0 des surfaces louées.

Par dérogation expresse à l'article 22, alinéa 2, du décret no 53-960 du 30 septembre 1953, il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le bailleur ne sera pas tenu de renouvellement des contrats de sous-location partielle ou totale, le Preneur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du Preneur et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout

contrat de sous-location, le Preneur s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous—locataire éventuel.

Tous travaux de remise en état, consécutifs aux sous-locations éventuelles, seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

### **Article 18 - Cession**

Le preneur ne pourra céder ni apporter en Sociétés, ses droits au présent bail si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire, avec renonciation expresse de sa part au bénéfice de l'Article 2037 du Code Civil, de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail. Cette autorisation devra être demandée par lettre recommandée avec accusé de réception avec le projet d'acte de cession dans son intégralité qui indiquera, à peine de nullité de la notification, notamment, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale toutes les conditions de la cession projetée ainsi que le lieu, jour et heure prévu pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après cette notification.

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

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

Ces conditions s'appliqueront en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif dans le cadre des dispositions légales régissant la propriété commerciale et de l'Article 387 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales. Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège, le bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions.

En cas de cession, un exemplaire de l'original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

### **Article 19 - Garnissement et obligation d'exploiter**

\*

Le preneur devra maintenir les locaux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour

répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements qui en sont l'accessoire.

## **Article 20 - Gardiennage - Services collectifs**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le preneur fera son affaire personnelle de la sortie de ses poubelles dans le respect des jours fixés à fins de ramassage des déchets par la commune, la communauté de communes ou tout autre organisme institutionnel chargé de cette mission.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

## **Article 21 - Règles générales d'occupation des locaux**

Il est interdit au preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;

### **Entretien des locaux**

## **Article 22 - Entretien des locaux**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux, et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre

l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également 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.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le preneur devra tenir les lieux loués, y compris les fenêtres et la porte d'entrée, pendant toute la durée du bail en parfait état de réparations locatives et d'entretien, grosses et menues, y compris les grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil et de les rendre tels à l'expiration du bail.

Il prendra à sa charge les frais de ravalement qu'ils soient imposés par la réglementation existante ou décidés par l'Assemblée des copropriétaires, ainsi que les dégradations et pertes survenues pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Il devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou d'en rembourser au bailleur le coût si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité...) et en justifier à la première demande du bailleur.

Il devra laisser le bailleur ou toute personne qu'il déléguera, visiter les lieux loués chaque fois qu'il le jugera utile pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail sans que ces visites ne puissent revêtir un caractère abusif et après avoir pris rendez-vous au moins 48 heures à l'avance sauf cas de force majeure.

Il déclare renoncer à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

### **Article 23 - Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers**

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait vingt et un jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

### **Article 24 - Transformations et améliorations par le preneur**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Il devra accepter qu'à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, le bailleur entreprenne trente jours après une sommation restée infructueuse, sauf bien entendu, en cas d'urgence établie — en ses lieux et place, lesdits travaux à des prix compétitifs, le Preneur s'engageant à rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze jours d'un appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Le preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Pour tout autres travaux ayant été effectués sans l'accord du propriétaire, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

Il devra informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, déprédation ou dégradation qui se seraient produites dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.

Il devra informer le Bailleur de l'installation du matériel informatique et de leur puissance de nature à modifier le réglage de l'installation de climatisation. Les travaux de réglage, d'équilibrage et de modification rendus nécessaires par cette installation resteront à la charge du Preneur.

Il devra obtenir des Autorités Administratives, l'agrément nécessaire pour occuper les lieux. La délivrance de ces agréments ne peut en aucun cas constituer une condition suspensive à l'exécution du bail.

Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

Toutes modifications de la façade des boutiques, même la couleur de leur peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie et à l'esthétique de l'ensemble, ne pourront être modifiés (bien que constituant une partie privative) sans l'autorisation préalable du conseil syndical.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur, devront être accomplis dans un délai d'un mois.

## **Assurances - Recours**

### **Article 25 - Assurances**

Le preneur devra assurer l'ensemble immobilier dans sa totalité en valeur de reconstruction a neuf, contre les risques d'incendie, d'explosions, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, émeutes et actes de terrorisme, privation de jouissance, perte d'exploitation limitée à deux ans.

Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurance, seront affectées au privilège du bailleur.

Le preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire occupant contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements et installations, soit du fait de ses préposés.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse à recours contre le bailleur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du paiement régulier des primes, et pouvoir en justifier à tout moment au bailleur.

Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, calculée selon les millièmes ou au prorata de la surface qu'il occupe. Il devra également assumer la charge, en totalité, des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus, de même que les surprimes, suite aux renonciations à recours ci-dessus précisées.

Il devra enfin prévenir immédiatement le bailleur de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

#### **Article 26 - Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

#### **Fin du bail**

#### **Article 27 - Destruction des locaux loués**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

- Au cas où le preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'Architecte du bailleur, le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part, ni d'autre, et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'Architecte du bailleur.
- Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînant pas un trouble sérieux dans l'exploitation du preneur et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'Architecte du bailleur, à 180 jours, comme au cas où ni le preneur, ni le bailleur n'ont demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruite, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacement, auprès de sa compagnie d'assurance.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux locaux loués. La réduction de loyer, ci-dessus, sera calculée aux dires de l'Expert choisi, d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

## **Article 28 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

## **Article 29 - Expiration ou renouvellement de bail**

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par le statut des baux commerciaux.

## **Article 30 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer - le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause - ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de libérer immédiatement les lieux, il y serait contraint par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble prononçant la résiliation et l'expulsion sans délai.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'auraient pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard au taux d'intérêt légal sur les sommes dues.

En cas de résiliation judiciaire, la somme exigible à titre de dépôt de garantie restera acquise au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tout dépens, dommages et intérêts et sans que l'effet de cette clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions de location.

De plus, huit jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, tous frais de commandement de procédure et de contentieux, engagés par le bailleur à l'encontre du preneur, seront à la charge du preneur et facturés de plein droit sans aucune demande judiciaire, lors du terme suivant.

Le Preneur devra en outre payer en sus des sommes dues au Bailleur et ce à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés à la gérance par ce recouvrement tardif, une somme égale à cinq pour cent (50/0) du montant de cette mise en recouvrement si celle-ci a lieu avant tout exploit d'huissier et à dix pour cent (100/0) des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eut-il été délivré qu'un simple commandement.

## **Dispositions diverses**

### **Article 31 - Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

### **Article 32 - Frais – Enregistrement**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Les parties au présent bail conviennent que ce dernier est sous forme d'acte sous seing privé et se dispense d'enregistrement.

### **Article 33- Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur en son siège social.

### **Article 34 - Interdictions diverses**

Il est interdit au preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale;

### **Article 35 - Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

*Pour les locaux commerciaux si les parties souhaitent écarter le droit de préemption institué au profit du locataire par le nouvel article L. 145-46-1 du code de commerce*

**Article 36 - Renonciation du preneur à son droit de préemption en cas de vente des locaux loués**

Le preneur renonce expressément et irrévocablement au droit de préemption institué à son profit par l'article L. 145-46-1 du code de commerce en cas de vente des locaux loués. En conséquence, le preneur dispense le bailleur de toute information et/ou notification en cas de ventes des locaux loués.

**Article 37 - Pièces annexes**

Fait en 2 exemplaires

Fait à Fontenay aux Roses le **13 juillet 2020**

LE BAILLEUR

*Lu et approuvé*  
*D. André*

LE PRENEUR

*" lu et approuvé "*  


(Signatures précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »)