

Entre

**KS IMMO**

en qualité de Bailleur

et

**TOP COIFFURE**

en qualité de Preneur

---

**BAIL COMMERCIAL**

---

## ENTRE LES SOUSSIGNEES :

(1) La société **KS IMMO**, société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 899 610 984, dont le siège social est situé 19 avenue Sainte Marie, 94160 Saint-Mandé,

Représentée par Monsieur Kévin SUISSA, dûment habilité aux fins des présentes (**Annexe 0**),

ci-après dénommée le "**Bailleur**",

**D'une part,**

(2) La société **TOP COIFFURE**, société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 500 euros, dont le siège social est situé 168 avenue d'Argenteuil 92600 Asnières-sur-Seine, en cours d'immatriculation au Registre de Commerce et des sociétés de Nanterre

Représentée par BENALI MOHAMMED, né le 09/11/1973 à Aheir et demeurant au 12 rue Jean Jaurès 92270 Bois Colombes dûment habilité aux fins des présentes en qualité Président (**Annexe 1**),

La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret n°78-704 du 3 juillet 1978

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même. Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir dans les 45 jours à compter de la prise d'effet du présent bail, la société devant alors sans délai justifier au Bailleur de son immatriculation par la production d'un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce, des statuts enregistrés, et du RIB professionnel de celle-ci. A défaut de justifier de l'immatriculation de la société en formation dans les délais convenus Monsieur BENALI MOHAMMED sera solidairement tenu aux obligations ci après énoncées.

ci-après dénommée le "**Preneur**",

**D'autre part.**

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

**TABLE DES MATIERES**

|     |                                               |    |
|-----|-----------------------------------------------|----|
| 1.  | BAIL COMMERCIAL .....                         | 5  |
| 2.  | DESIGNATION DES LOCAUX.....                   | 5  |
| 3.  | DUREE.....                                    | 5  |
| 4.  | LOYER.....                                    | 6  |
| 5.  | INDEXATION.....                               | 7  |
| 6.  | GARANTIES .....                               | 7  |
| 7.  | PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX.....           | 8  |
| 8.  | CHARGES et CONDITIONS LOCATIVES.....          | 8  |
| 9.  | SOUS-LOCATION – CESSION .....                 | 14 |
| 10. | ASSURANCE .....                               | 15 |
| 11. | RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS.....           | 16 |
| 12. | DESTRUCTION DES LOCAUX.....                   | 17 |
| 13. | VISITE DES LOCAUX.....                        | 17 |
| 14. | Restitution des locaux .....                  | 18 |
| 15. | IMPOTS ET TAXES .....                         | 19 |
| 16. | CHARGES .....                                 | 19 |
| 17. | ENVIRONNEMENT .....                           | 22 |
| 18. | CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS.....           | 24 |
| 19. | DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR..... | 25 |
| 20. | DEROGATIONS AU CODE CIVIL .....               | 26 |
| 21. | ELECTION DE DOMICILE .....                    | 26 |
| 22. | LISTE DES ANNEXES.....                        | 27 |

**EXPOSE :**

- A. Le Bailleur est propriétaire de locaux situés dans un ensemble immobilier situé 168 avenue d'Argenteuil 92600 Asnières sur Seine et 109 rue du Révérend Père Christian Gilbert (ci-après dénommé l'« **Immeuble** »).
- B. Le Preneur a manifesté le souhait de prendre à bail commercial un local au sein de l'Immeuble composé de :
- **Lot 44** : Une boutique au rez-de-chaussée avec cabine et un WC ayant accès sur l'avenue d'Argenteuil
  - Et les trente-neuf /mille quinzièmes (39 /1015 èmes) des parties communes générales de l'immeuble
- ainsi qu'il résulte de l'état de superficie privative figurant en **Annexe 2** (ci-après désignés les « **Locaux** »).
- C. Dans ce contexte, les Parties sont convenues de conclure le présent bail commercial (ci-après dénommé le « **Bail** ») portant sur les Locaux.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. BAIL COMMERCIAL**

Application du statut des baux commerciaux

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, les Locaux. Les Parties acceptent conventionnellement de soumettre le Bail au régime des baux commerciaux et excluent toute application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

En conséquence, le Bail est régi par les stipulations des présentes, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants et D. 145-12 du code de commerce et par les dispositions non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Les Parties ont négocié librement et de bonne foi le Bail qui forme un tout indivisible, en ce compris l'exposé préalable et les annexes. Le Bail constitue donc un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil. En outre, les Parties reconnaissent avoir reçues chacune, l'une de l'autre, les informations nécessaires à leur décision de s'engager en toute connaissance de cause.

### **2. DESIGNATION DES LOCAUX**

Le Bailleur donne à bail au Preneur les Locaux, à savoir :

- Une boutique au rez-de-chaussée avec cabine et un WC ayant accès sur l'avenue d'Argenteuil
- Et les trente-neuf /mille quinziesmes (39 /1015 èmes) des parties communes générales de l'immeuble

ainsi qu'il résulte de l'état de superficie privative figurant en **Annexe 2**.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités antérieurement à la signature du Bail. Il dispense en conséquence le Bailleur d'en faire plus ample description.

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier aucune diminution ni augmentation du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

### **3. DUREE**

Le bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour se terminer le 31 mars 2032.

Conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

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

#### 4. LOYER

Les conditions du Bail forment un tout économique indissociable.

##### 4.1 Fixation du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges, hors impositions et hors indexation fixé à la somme **de dix mille deux cents euros (10 200 €)**.

##### 4.2 Exigibilité du loyer

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations, sera payable par trimestre et d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Pour le premier terme de loyer, le loyer sera calculé *prorata temporis* en fonction de la Date de Prise d'Effet du Bail.

##### 4.3 Contribution annuelle sur les revenus locatifs (C.R.L.)

Le loyer et ses accessoires s'entendent hors contribution annuelle sur les revenus locatifs (C.R.L.), le Bailleur ayant opté pour ce régime. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer et de ses accessoires comprenant la redevance équipements, les charges et taxes locatives, l'assurance de l'Immeuble et l'impôt foncier, le montant de la C.R.L. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujetti à une autre taxe et notamment la taxe sur la valeur ajoutée ou toute autre taxe qui lui serait ajoutée ou substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement.

##### 4.4 Modalités de paiement

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire du Bailleur, qui remettra au Preneur ses coordonnées bancaires au Preneur. Les virements devront être effectués valeur premier jour du terme exigible.

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure ;
- dommages et intérêts ;
- intérêts ;
- dépôt de garantie et réajustement ;
- régularisation annuelle des charges ;
- provisions sur charges ;
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur.

##### 4.5 Loyer de renouvellement

Il est convenu qu'en cas de renouvellement du Bail, le loyer du bail renouvelé au loyer en cours lors du renouvellement, après indexation conformément aux stipulations de l'Article 5 ci-après.

Sauf mention expresse contraire, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

## 5. INDEXATION

5.1 Le Loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, sans formalité préalable, en fonction de l'évolution de l'Indice trimestriel des Loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Le loyer sera ainsi modifié automatiquement en fonction de l'évolution de cet indice, et, pour la première fois, un (1) an après la Date de Prise d'Effet du Bail.

5.2 Pour l'application de la première indexation, le loyer sera modifié en fonction de la variation dudit indice, en prenant comme indice de base le dernier indice publié au Journal Officiel à la Date de Prise d'Effet du Bail et comme indice de comparaison l'indice du même trimestre publié quatre (4) trimestres plus tard.

5.3 Par la suite, l'indexation se fera en fonction des variations de l'indice du trimestre calendaire correspondant à l'indice de comparaison utilisé lors de cette première indexation, l'indice de comparaison de l'année précédente devenant l'indice de base de l'année suivante, le nouvel indice de comparaison étant l'indice du même trimestre de l'année suivante.

5.4 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de leur substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre désigné par les Parties.

Faute d'accord entre les Parties sur le nom de l'arbitre, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du tribunal judiciaire de Paris, à la requête de la Partie la plus diligente. Dans tous les cas, l'arbitre aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

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

## 6. GARANTIES

### 6.1 Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur la somme de **deux mille cinq cent cinquante (2 550 €)** correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur jusqu'au terme de la relation locative et jusqu'à la remise des clés.

Cette somme sera augmentée ou diminuée à l'occasion de toute modification du loyer, de façon à rester toujours égale à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois (3) mois de la fin du Bail ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin du Bail, après déduction de toutes les sommes et réparations dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser quelque somme que ce soit au titre du loyer et des charges avec le dépôt de garantie.

En cas de cession du Bail, le Preneur se fera rembourser le dépôt de garantie par le cessionnaire. Il renonce en pareil cas à toute demande de remboursement du dépôt de garantie auprès du Bailleur, qui sera tenu à ce remboursement auprès du seul cessionnaire en fin de Bail.

Si pour quelque raison que ce soit, à la demande du Bailleur, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de toute somme due à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt. A défaut, le Bail sera résilié dans les conditions de l'Article 18 ci-après, si bon semble au Bailleur.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence.

## 7. PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX

La prise de possession des Locaux par le Preneur consistera :

- la remise par le Bailleur au Preneur de l'ensemble des clés des Locaux ; et
- en l'établissement contradictoire d'un procès-verbal de prise de possession, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

A défaut de l'établissement dudit procès-verbal, il sera effectué par huissier de justice, à la requête de la Partie la plus diligente, dans ce cas aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'établissement dudit procès-verbal pour une raison imputable au Preneur, celui-ci sera réputé avoir accepté les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toutes sortes.

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état constaté lors de la prise de possession, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux supplémentaires, mise en conformité, adjonction ou transformation quelconques.

## 8. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les Parties, pendant le cours du Bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

### 8.1 Destination contractuelle

8.1.1 Le Preneur s'oblige à utiliser les Locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de salon de coiffure mixte

Les Locaux seront exploités sous l'enseigne « Top Coiffure ».

En tout état de cause, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives que son activité pourrait éventuellement nécessiter, ainsi que du paiement des droits ou taxes attachés à cette activité, sans recours possible contre le Bailleur en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des voisins.



8.1.2 Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété. Il le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

## 8.2 Garnissement et maintien en état d'utilisation

Le Preneur s'oblige à tenir les Locaux constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du Bail.

Le Preneur s'oblige à maintenir les Locaux en état permanent d'utilisation effective.

## 8.3 Autorisations – réglementations

8.3.1 Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité de chef d'établissement, doit respecter et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux, en vigueur et à venir, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, la lutte contre l'incendie, les règles définies par les normes européennes, les prescriptions des pompiers, des mandataires de sécurité, et de manière générale les réglementations applicables aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et/ou aux Immeubles de Grande Hauteur (IGH), si elles sont applicables, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

8.3.2 Le Preneur doit déférer, à ses propres frais, en ce qui concerne les réglementations visées à l'Article 8.3.1 ci-avant, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du Bail des autorités compétentes concernant les Locaux et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Locaux en conformité aux normes devenues applicables, à l'exception des travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du code civil, lesquels resteront à la charge du Bailleur.

8.3.3 Le Preneur doit faire son affaire personnelle et à ses propres frais, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des Locaux ou à l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

8.3.4 Le Preneur devra toutefois informer le Bailleur des autorisations administratives nécessaires, justifier des demandes qu'il aura déposées et de la réponse qui lui aura été faite par l'administration.

Le Preneur doit payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

8.3.5 Le Preneur ne devra pas dépasser les effectifs maximum d'occupation autorisés par les règlements en vigueur ou les autorisations données et leurs évolutions, la sécurité des occupants de l'Immeuble et de ses visiteurs relevant de sa seule responsabilité.

8.3.6 Le Preneur doit se conformer à tout futur règlement intérieur, règlement de copropriété de l'Immeuble, servitude ou cahier des charges applicables à l'Immeuble et leurs évolutions ultérieures. A ce titre, le Bailleur communiquera le règlement applicable à l'Immeuble, le cas échéant.

## 8.4 Entretien – Travaux – Réparations

### 8.4.1 Le Preneur devra :

tenir les Locaux pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires ;

- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les équipements électriques, informatiques et sanitaires ou autres, et procéder aux remplacements nécessaires. Il en sera de même pour les équipements existant dans les Locaux, tels que climatisation, ventilation, installation électrique, etc. ;
- rembourser au Bailleur les travaux que celui-ci aurait dû réaliser après injonction au Preneur d'y déférer, en cas de carence de celui-ci ;
- procéder à la peinture des aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire ;
- entretenir les revêtements de sols en parfait état d'entretien et notamment, remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation ;
- d'une manière générale, réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du code civil en prenant à sa charge les travaux résultant de la vétusté et de la force majeure, pour autant que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du code civil.

8.4.2 Le Bailleur conservera à sa charge, concernant l'entretien des Locaux, les dépenses ci-après limitativement énumérées, à savoir le coût des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil (en ce compris les travaux liés à la vétusté et les mises en conformité qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil). Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées au titre des réparations relevant de l'article 606 du code civil, les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

8.4.3 Le Preneur est autorisé à réaliser librement dans les Locaux tous travaux d'entretien courant, de décoration intérieur et d'aménagement ou tous travaux de modifications simples (ci-après dénommés les "**Travaux Courants**").

En revanche, pour tous travaux, en ce compris les Travaux Courants :

- ayant un impact sur le fonctionnement des équipements techniques des Locaux et/ou sur leur conformité à la réglementation applicable ;
- entraînant une démolition, un percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, une modification de façade ou une construction ; et/ou
- susceptibles de changer la destination de l'Immeuble ou de nuire à sa solidité ; et/ou
- nécessitant une autorisation administrative ;

le Preneur devra requérir le consentement préalable et écrit du Bailleur (ci-après dénommés les "**Travaux Soumis à Autorisation**"), dans les conditions définies à l'Article 8.4.4 ci-après.

8.4.4 Avant tout début de Travaux Soumis à Autorisation, le Preneur devra adresser au Bailleur, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus ;
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée ;
- un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité ;
- un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire ;
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un bureau de contrôle.

Le Bailleur ne pourra refuser sa validation qu'en se fondant sur l'une ou l'autre des considérations suivantes :

- respect de l'esthétique et de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte ;
- respect des règles de sécurité ou des normes de la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité ;
- respect des règles de construction ;
- respect des stipulations du Bail.

8.4.5 A défaut de réponse de la part du Bailleur dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception du dossier, l'autorisation de celui-ci sur les modalités de réalisation des travaux sera réputée tacitement refusée au Preneur.

En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur, devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur.

8.4.6 De manière générale, pour tous travaux (qu'il s'agisse de Travaux Courants ou de Travaux Soumis à Autorisation) :

- le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur ;
- le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates. Il devra souscrire lui-même et veiller à ce que les entreprises souscrivent, les assurances adaptées à la nature des travaux engagés. Ces couvertures d'assurances devront comporter une option "dommages aux existants" ;
- les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte ou du gestionnaire du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Toutefois, les honoraires liés à la réalisation de travaux du Preneur relevant de l'article 606 du code civil demeureront à la charge du Bailleur ;
- le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant pour l'Immeuble et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail. Il en sera de même si les travaux du Preneur entraînent dans le champ de la réglementation thermique sur existants (Arr. du 13 juin 2008 notamment) ;

- le Preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenues, et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle ;
- le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur ;
- le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et il indemniserà le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

8.4.7 Le Preneur s'oblige à souffrir, sans indemnité et sans pouvoir prétendre à diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt et un (21) jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification et de mise en conformité, ou encore tous travaux d'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble, que le Bailleur devrait ou jugerait bon de faire exécuter.

Le Preneur devra en outre souffrir, sans indemnité et par dérogation à l'article 1723 du code civil, toutes modifications de l'Immeuble que le Bailleur serait tenu d'effectuer, sans avoir à requérir son autorisation.

8.4.8 Le Preneur s'oblige à supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids, ou des télécommunications et de laisser traverser les Locaux par toutes canalisations ou conduits qui deviendraient nécessaires.

8.4.9 Le Preneur s'oblige à informer dans les plus brefs délais, dès qu'il en aura connaissance et par écrit le Bailleur (i) de tout vice de construction ou défaut de conformité constaté dans les Locaux et (ii) de tout sinistre s'étant produit dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce vice de construction, de ce défaut de conformité ou de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit vice de construction aux constructeurs ou dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Immeuble.

8.4.10 Le Preneur s'oblige à déposer sans délai tout coffrage et décoration ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissure dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et, en général, pour l'exécution des travaux.

Il laissera de même traverser les Locaux par toutes canalisations ou gaines que le Bailleur jugerait utile d'installer ou de remplacer dans l'Immeuble.

8.4.11 En vue de la conclusion du Bail, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années à venir, assorti d'un budget prévisionnel, figurant en **Annexe 3** ; et
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes, précisant leur coût, figurant en **Annexe 4**

Il est par ailleurs précisé que l'état prévisionnel des travaux visé ci-dessus ne pourra en aucun cas être considéré comme limitant la possibilité du Bailleur de réaliser à tout moment de la vie du Bail tous

autres travaux qu'il jugera utile de réaliser, que ceux-ci soient commandés par l'urgence ou par l'état de l'Immeuble. Ces travaux pourront être refacturés au Preneur.

Le Bailleur communiquera un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois (3) années à venir et un état récapitulatif des travaux réalisés au cours de trois (3) dernières années dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, conformément à l'article R. 145-37 du code de commerce.

#### 8.5 Plaques, enseignes et antennes

8.5.1 Le Preneur ne pourra apposer, même temporairement, aucune plaque, signalétique, enseigne, antenne ou installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, le Preneur devant, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives nécessaires, relatives à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes.

8.5.2 Le Preneur devra enlever, à ses frais et sous sa propre responsabilité, lors de son départ des Locaux, l'ensemble des installations mentionnées plus haut et remettre en leur état initial, les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrage dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

#### 8.6 Prescriptions particulières

8.6.1 Le Preneur ne peut utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux. Le Preneur s'interdit d'utiliser également tout appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage. Le Preneur s'engage à veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les voisins de l'Immeuble.

Le Preneur ne peut installer dans les Locaux aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins. Le Preneur s'oblige à faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des occupants des immeubles voisins.

8.6.2 Le Preneur souscrira tous les abonnements d'électricité et de télécommunication nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ces installations spécifiques.

Le Preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux sont à la charge du Preneur.

8.6.3 Le Preneur ne peut, en aucun cas, procéder dans les Locaux à des adjudications de meubles ou autres objets.

8.6.4 Le Preneur est tenu de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes sorties de secours.

8.6.5 Le Preneur s'interdit de charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.

En cas de doute, le Preneur devra se rapprocher du gestionnaire de l'Immeuble.

8.6.6 Le Preneur devra s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres ; le Preneur devra prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; le Preneur devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations.

8.6.7 Le Preneur s'oblige à prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs insectes, etc., et le cas échéant, pour les détruire.

8.6.8 Le Preneur s'oblige à veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

## 9. SOUS-LOCATION – CESSION

### 9.1 Sous-location

9.1.1 Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les Locaux à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.

Dans le cas où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à consentir une convention de sous-location d'une partie des Locaux, il est expressément convenu que l'ensemble des Locaux conservera un caractère indivisible dans la commune intention des Parties.

9.1.2 En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du Bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du code de commerce.

Dans tous les cas de sous-location autorisée, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

En toute hypothèse, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes du présent Article 9.1 qui s'imposera au sous-locataire.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière, et sera en conséquence inopposable au Bailleur sans préjudice des droits de celui-ci au titre de la clause résolutoire du présent Bail.

### 9.2 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce.

La cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs du paiement des loyers et plus généralement de tous sommes dues à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail. Cet engagement perdurera pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession, même si le Bail est renouvelé pendant cette période. Par dérogation

aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur ne sera pas tenu d'informer le cédant du défaut de paiement dans un délai d'un (1) mois.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception. Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des Parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre Bailleur et Preneur.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

### 9.3 Domiciliation

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

## 10. ASSURANCE

10.1 Le Bailleur déclare assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

- a) L'Immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du code civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment, la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trois (3) années, les frais de déblais, remblais, pertes indirectes et les honoraires d'experts.

- b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances de la manière qui lui paraîtra la plus appropriée.

10.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, sa quote-part des primes résultant des polices souscrites en vertu de l'Article 10.1 ci-avant. Ce remboursement sera assujéti à la T.V.A.

10.3 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre les risques qu'il jugera appropriés et en particulier l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du Bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Locaux, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

10.4 Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs ou autres occupants des Locaux du chef du Preneur.

La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des Locaux.

En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce à tout recours contre le sous-locataire et ses assureurs, à condition que le sous-locataire ait préalablement justifié avoir renoncé et avoir fait renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

10.5 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 s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'Article 18.5 ci-après à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Bailleur.

10.6 Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

## 11. RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 10 ci-avant, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs pour les cas suivants :

11.1 En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

11.2 En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes ou de tous systèmes informatiques s'il en existe.

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 la maîtrise des contrats les concernant.

11.3 En cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou de remontées d'eau, ou autres circonstances.

11.4 En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.



11.5 En cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du code civil.

11.6 En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

11.7 En cas d'accidents survenant dans les Locaux pendant le cours du Bail, qu'elle qu'en soit la cause. Le Preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

## **12. DESTRUCTION DES LOCAUX**

12.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

12.2 Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir la résiliation du Bail qu'à défaut de remise en état des Locaux dans les deux (2) ans du sinistre, sauf impossibilité pour le Preneur d'exploiter les Locaux. Toutefois, le Preneur ne pourra résilier le Bail, alors même que les conditions des articles 12.1 et 12.2 relatives à la faculté de résiliation du Bail seraient réunies, si la destruction partielle résulte de la réalisation des Travaux Bailleur.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toutes diligences en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

12.3 Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux dans un délai de deux (2) ans, le Bail pourrait être résilié à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans préavis et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur. Il en informera le Preneur dès que cette impossibilité sera avérée.

## **13. VISITE DES LOCAUX**

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, et notamment mandataires, maîtres d'œuvre, entreprises, le droit d'entrer dans les Locaux, pendant les heures d'ouverture, afin de contrôler, réparer ou entretenir l'Immeuble ou encore de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires aux Locaux. Il informera le Preneur d'une telle visite au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Pendant les six (6) derniers mois de jouissance des Locaux et de plus en cas de mise en vente de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 9 heures à 19 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de vingt-quatre (24) heures.

Dans les six (6) mois précédant l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente des Locaux, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

## 14. RESTITUTION DES LOCAUX

14.1 Un (1) mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

14.2 Le Preneur sera tenu de laisser les Locaux propres et libres de tout mobilier, et en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris tous travaux de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués notamment lors de la prise de possession ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur en tout ou partie, si bon semble à celui-ci, par voie d'accession en fin de jouissance, sans indemnité d'aucune sorte.

Toutefois, le Bailleur aura la faculté alternative d'exiger du Preneur, lors de son départ des Locaux, la remise des Locaux en leur configuration initiale telle que résultant de l'état des lieux d'entrée visé à l'Article 7, et de celui réalisé lors de la prise de possession des surfaces supplémentaires conformément à l'Article 2 ci-avant, en tout ou partie, en ayant effectué à ses frais toutes réparations lui incombant de par la loi et le Bail. Le Preneur devra à ce titre déposer tout ou partie des aménagements réalisés pendant la durée du Bail et remettre en parfait état les éléments techniques et architecturaux impactés par ces déposes, le tout afin de restituer les Locaux en parfait état, étant rappelé que, conformément aux stipulations de l'Article 8.4.1 ci-avant et par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, le Preneur conserve à sa charge les travaux résultant de la vétusté concernant les Locaux.

14.3 Afin de permettre au Bailleur (i) d'identifier les réparations à effectuer au sein des Locaux avant leur restitution et (ii) d'exprimer son choix de faire accession ou non aux aménagements du Preneur dans les Locaux, les Parties se rencontreront, au plus tard trois (3) mois avant la date de restitution.

Les Parties procéderont à cette occasion à l'établissement d'un premier constat contradictoire et amiable de l'état des Locaux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et des enlèvements souhaités par le Bailleur.

Le Preneur devra alors faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations et enlèvements pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur dont il supportera les honoraires.

Lors de la restitution effective des Locaux, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement et amialement par les Parties.

A défaut, l'un et/ou l'autre de ces états des lieux sera effectué par huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, dans ce cas, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

14.4 Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais visés ci-avant, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur pour l'établissement d'un premier constat contradictoire et amiable de l'état des Locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Président du tribunal judiciaire de Paris statuant en référé pour désigner tout expert à cet effet.

14.5 Par ailleurs, par dérogation aux stipulations qui précèdent, les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être laissés à la charge du Bailleur aux frais du Preneur, à la

condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

14.6 Dans les deux hypothèses visées aux Articles 14.4 et 14.5 ci-avant, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux nécessaire à la réalisation des travaux et réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du Bail, cette indemnité pouvant s'ajouter, à compter de la restitution effective des Locaux par le Preneur, avec celle prévue à l'Article 18.8 ci-après applicable, en cas de restitution tardive des Locaux, entre la date à laquelle les Locaux auraient dû être restitués et la date de restitution effective des Locaux.

## 15. IMPOTS ET TAXES

15.1 Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Economique Territoriale (CET) et tous autres impôts dont il est redevable et dont le Bailleur est ou pourrait être tenu en lieu et place du Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement sur demande du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ des Locaux.

15.2 Il devra rembourser au Bailleur avec les charges, l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes additionnelles aux taxes foncières et à la cotisation foncière des entreprises, la taxe additionnelle sur les parkings annexés à des locaux à usage de bureaux, ainsi que les frais de gestion y afférents, correspondant aux Locaux, ainsi que tous droits ou taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes et/ou qui seraient liées à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, de telle sorte que le loyer soit net de toutes ces taxes pour le Bailleur.

15.3 D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national existant ou qui pourrait être créé, lié à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

15.4 En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux.

## 16. CHARGES

16.1 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations, taxes et dépenses suivantes exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble, de telle sorte que le loyer payé soit net de toutes ces charges pour le Bailleur. Les charges seront refacturées en totalité au Preneur, en tant qu'occupant de la totalité de l'Immeuble.

16.2 Les charges visées à l'Article 16.1 ci-avant comprendront :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de mise aux normes, de réparation de l'Immeuble et/ou de réfection et remplacement des équipements et des parties communes, y compris les frais de ravalement, les travaux causés par la vétusté et la force majeure, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du code civil ;
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs ;
- les frais relatifs à la sécurité des installations et équipements de l'Immeuble ainsi que les frais liés à leur maintien permanent en état de conformité et de performance ;

- les frais d'acquisition, d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble ;
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation, de remplacement et de renouvellement des groupes électrogènes, installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée et plus généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement de l'Immeuble et à sa sécurité ;
- les frais d'acquisition, d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale, du petit mobilier ainsi que des espaces verts ;
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Immeuble, au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres ;
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux ;
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion des parties communes ;
- les consommations et frais d'abonnement d'éclairage, d'eau, de chauffage ou de réfrigération (coûts fixes et fixes additionnels et avances sur consommation pour ces deux derniers), de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient ;
- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées à l'Article 10 ci-avant ;
- la rémunération du ou des administrateurs de biens chargés de la gestion administrative, technique et locative de l'Immeuble, à l'exception des honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts visés à l'Article 15 ci-avant, afférents à l'Immeuble ;
- si l'Immeuble est en copropriété ou dépend d'une ASL ou d'une AFUL, les charges en relevant, sur les lots correspondant aux Locaux ;
- les charges inhérentes à la gestion des équipements d'intérêt commun compris dans l'éventuelle division en volumes dans laquelle est compris l'Immeuble ;
- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'Immeuble et/ou le confort des utilisateurs ;
- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales ;
- les coûts afférents à tous travaux et/ou installations qui seront rendus obligatoires pour se conformer aux dispositions de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation et du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, relatif à la réduction de la consommation énergétique dans le secteur tertiaire ;
- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'Immeuble et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion et le maintien de l'Immeuble au niveau de qualité qui était le sien à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Cet inventaire présente un caractère limitatif et exhaustif conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce et donnera lieu à un état récapitulatif, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, qui sera annuellement adressé par le Bailleur au Preneur, dans les conditions fixées par l'article R.145-36 du code de commerce.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles.

16.3 Le Bailleur conservera néanmoins à sa charge, concernant l'Immeuble, les dépenses ci-après limitativement énumérées :

- le coût des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil (en ce compris les travaux liés à la vétusté et les mises en conformité qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil). Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées au titre des réparations relevant de l'article 606 du code civil, les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les honoraires de gestion des loyers.

16.4 En ce qui concerne les charges privatives, 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 frais d'alimentation des Locaux en eau, les abonnements relatifs à l'installation des appareils de distribution, la fourniture et la consommation d'électricité, chauffage, gaz, téléphone, etc., tels que ces frais résulteront de l'indication des compteurs propres soit aux Locaux soit à un groupe de locaux.

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

16.5 Les charges susvisées seront payables de la manière suivante :

Le Preneur versera, chaque trimestre et en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Le Preneur réglera au Bailleur, le jour de la prise de possession des Locaux, une quote-part de cette provision, calculée *prorata temporis* entre la date de prise de possession des Locaux et la fin du trimestre civil alors en cours.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée. Il les adressera au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle la reddition de charges est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

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

Lors du départ du Preneur les charges seront calculées *prorata temporis*, jusqu'à l'expiration du Bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clefs.

Il est précisé que les charges facturables au Preneur seront assujetties à la T.V.A., dont il s'acquittera au taux en vigueur lors de chaque facturation.

## 17. ENVIRONNEMENT

17.1 Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle pendant la durée du Bail, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

L'autorisation de travaux délivrée par le Bailleur au Preneur ne pourra en aucun cas l'exonérer de ses obligations stipulées au présent Article 17.1.

17.2 Un état des risques et pollutions a été établi à partir des informations fournies par la préfecture du lieu de situation de l'Immeuble. Ces informations figurent en annexe à cet état des risques et pollutions. L'état des risques et pollutions, figurant en **Annexe 5**, précise si les Locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité, dans un secteur d'information sur les sols ou dans des zones à potentiel radon, en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et de l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

Par ailleurs, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'Immeuble, aucun sinistre de cette nature n'est intervenu.

17.3 Les Parties s'obligent à se concerter loyalement et dans un état d'esprit constructif pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

- pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble ; et/ou
- pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la loi ou du Grenelle de l'Environnement ; et/ou
- pour répartir entre elles le coût des mesures qu'elles auront décidées.

Chaque Partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à un accord, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents ou nécessaires pour améliorer les performances de l'Immeuble ou pour satisfaire à l'évolution de la législation ou du Grenelle de l'Environnement, à ses frais.

Pour tous travaux et/ou installations visant à l'amélioration des performances de l'Immeuble devant être mis en œuvre au regard de la réglementation à intervenir au titre du Grenelle de l'Environnement ou des

réglementations relatives à la protection de l'environnement futures, le Preneur s'engage, sauf meilleur accord des Parties :

- à donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation ;
- à en supporter le coût à concurrence des économies de charges qui en résulteront pour lui ; et
- après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges correspondant aux travaux et équipements nouveaux afin d'en optimiser les performances.

Le Preneur s'engage dans le cadre de ses travaux d'aménagements ou des travaux qu'il pourrait être amené à réaliser en cours de Bail à utiliser des matériaux et des produits performants d'un point de vue énergétique et assurant une bonne isolation thermique et phonique.

Enfin, chaque Partie accepte de communiquer à l'autre, sur demande et au moins chaque année, toutes les données en sa possession, relatives à l'Immeuble, concernant les consommations énergétiques et les consommations d'eau et de fluides ainsi que les émissions de déchets et de gaz à effet de serre ; elles se communiqueront notamment les consommations d'électricité, de gaz, d'eau, la gestion et le recyclage des déchets ainsi que les informations visées à l'annexe environnementale, s'il en existe une.

D'une façon générale, les Parties chercheront à améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble et se concerteront à cette fin.

17.4 Dans le cadre de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi "ELAN", et de son décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050.

Les Locaux ne sont pas concernés par cette obligation.

Dans l'hypothèse où les Locaux deviendraient concernés par cette obligation ou par une obligation de réduction de la dépense énergétique, les Parties s'engagent à collaborer afin de permettre au Bailleur de prendre toute mesure nécessaire au respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale fixés par les dispositions susvisées, dans leur version actuelle comme future, en ce compris la réalisation de tous éventuels travaux nécessaires à cette fin.

Notamment, le Bailleur doit pouvoir mettre en place toutes actions nécessaires en termes de performance énergétique, d'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, des modalités d'exploitation des équipements et d'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et de comportement des occupants.

Les éventuels travaux entrepris par le Bailleur seront réalisés et leur coût pris en charge conformément aux stipulations du Bail.

Il est par ailleurs rappelé qu'afin d'organiser le suivi et le contrôle de l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale visée ci-avant, l'Etat a mis en place une plateforme informatique dite "OPERAT" devant recueillir, de manière anonyme, les données de consommation des bâtiments concernés. Chaque année à partir de 2022, devront être transmises par les propriétaires ou preneurs à bail, au plus tard le 30 septembre, diverses données relatives à l'année précédente (activités tertiaires exercées, surface, consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, etc.).

A ce titre, les Parties conviennent que le Bailleur pourra, à son choix :

- soit procéder ou faire procéder par tout mandataire de son choix à la déclaration annuelle des consommations d'énergie de l'ensemble de l'Immeuble sur la plateforme susvisée. En pareille hypothèse, le Preneur s'engage (i) à donner mandat au Bailleur ou à tout mandataire désigné par le Bailleur pour la collecte de ces données et (ii) à communiquer annuellement au Bailleur ou à tout mandataire désigné par le Bailleur, sur demande du Bailleur ou de son mandataire, avant le 30 juin de chaque année, les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont il a l'exploitation, ainsi que ses consommations de fluides (électricité, gaz, eau, etc.) et, plus généralement, toutes informations devant être communiquées sur la plateforme dite "OPERAT" ;
- soit laisser au Preneur la charge de déclarer les consommations d'énergie et autres informations qui lui sont propres.

Le Preneur reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur la plateforme dite "OPERAT".

17.5 Un diagnostic de performance énergétique (DPE) figure en **Annexe 6**, par application de l'article L. 126-29 du code de la construction et de l'habitation, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

17.6 Le Preneur ne pourra installer dans les Locaux d'installations relevant de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sans l'autorisation préalable du Bailleur. Dans ce cas, il défèrera à toutes les formalités, mises en conformité et autres exigences en relation avec ces installations et garantira le Bailleur de toutes conséquences et responsabilités susceptibles d'en résulter pour lui.

Si l'Immeuble comporte des installations classées ICPE, le Preneur se conformera à toutes les recommandations et injonctions en relevant et supportera sa quote-part des mises aux normes attachées à ces installations, à leur entretien, à leur contrôle.

## 18. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

18.1 Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnités d'occupation et/ou accessoires à leur échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement intérieur de l'Immeuble ou du règlement de copropriété, et un (1) mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-avant.

Compétence est attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

18.2 En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge et nonobstant les dispositions de l'article 1222 du code civil, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze (15) 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 pertes du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution.



Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant. L'avis d'échéance du terme suivant sera majoré de plein droit du montant T.T.C. des frais de cette intervention.

18.3 Les Parties renoncent à résoudre le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du code civil, même en cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations nées du Bail, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résolution du Bail au cas où un tel manquement serait avéré, le tout sans préjudice du droit du Bailleur d'invoquer les stipulations de l'Article 18.1 ci-avant.

18.4 A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter d'une mise en demeure infructueuse, majoré de plein de droit de dix pour cent (10 %) à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque autre mise en demeure.

18.5 En outre, toute somme due en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux EURIBOR à trois (3) mois majoré de plein droit de cinq cents (500) points de base. En pareil cas, les intérêts seront dus à compter du premier jour de l'échéance demeurée, en tout ou partie, impayée.

En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR à trois (3) mois, et si un nouveau taux était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, ce nouvel taux s'appliquerait de plein droit.

Dans le cas où le taux EURIBOR à trois (3) mois ne pourrait être appliqué et si aucun taux de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer le taux d'intérêt légal.

18.6 Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires par application de l'article L. 143-2 du code de commerce seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

18.7 En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil.

18.8 L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cent pourcents (100 %), outre tous accessoires du loyer.

18.9 Si l'administrateur ou le liquidateur devaient mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts que les Parties conviennent de fixer forfaitairement et définitivement à six (6) mois de loyer hors taxes en vigueur au jour de la résiliation.

## 19. DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR

Conformément aux termes de l'article L.145-46-1 du code de commerce et dans l'hypothèse de cession par le Bailleur des Locaux, objet du présent bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour s'en porter acquéreur.

Le Bailleur devra en conséquence notifier en priorité au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, les conditions et le prix de la vente projetée, ainsi que la reproduction intégrale des trois premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du code de commerce précité.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation de cette offre, le Preneur disposera alors, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente.

Si dans sa réponse, le Preneur notifie son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente, est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois.

Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente par le Preneur devient sans effet.

Dans le cas où le Preneur n'exercerait pas son droit de préférence et où le Bailleur envisagerait de réaliser la vente à de nouvelles conditions plus avantageuses ou à un prix inférieur à celui initialement notifié, il devra réitérer, à peine de nullité de la vente qui serait réalisée, la procédure ci-dessus décrite au profit du Preneur.

## 20. DEROGATIONS AU CODE CIVIL

Par dérogation expresse à l'article 1195 du code civil et sauf disposition contraire du Bail, le Preneur accepte d'assumer le risque de survenance de tout changement de circonstances imprévisible tel qu'envisagé dans cette disposition, à laquelle il renonce en conséquence expressément et irrévocablement.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du code civil, le Preneur s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution de celui-ci par le Bailleur et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

Par dérogation expresse à l'article 1223 du code civil, le Preneur renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix.

## 21. ELECTION DE DOMICILE

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social tel que mentionné au Bail.

Le Preneur fait élection de domicile en son siège social tel que mentionné au Bail.

## 22. LISTE DES ANNEXES

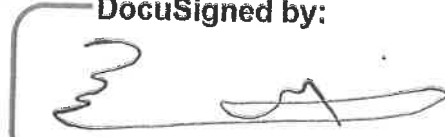
Les Annexes ci-après font partie intégrante du Bail :

- Annexe 0 Carte d'identité de M. SUISSA KEVIN
- Annexe 1 Carte d'identité de M. BENALI MOHAMMED
- Annexe 2 Plans de délimitation des Locaux
- Annexe 3 Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois prochaines années
- Annexe 4 Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois prochaines années
- Annexe 5 Etat des risques et pollutions
- Annexe 6 DPE

DocuSigned by:  
  
B1F35EE571EB476...

---

Pour la société **KS IMMO**  
Représentée par M. Kevin SUISSA

DocuSigned by:  
  
654D19C54F464E3...

---

Pour la société **TOP COIFFURE**  
Représentée par M. Mohammed BENALI