

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**SCI ROYAL**, Société Civile Immobilière au capital de 116 600 €, dont le siège social est sis 7-9 route de Paris 60000 ALLONNE, immatriculée au RCS de BEAUVAIS sous le numéro 479 529 778, représentée par son gérant Monsieur LIN Xingzuan

**D'une part,**  
**ci-après dénommée le « BAILLEUR »,**

**ET,**

**YUMMY**, société par actions simplifiée au capital de 8.000 Euros, dont le siège social est situé 2 rue Antonio Hojas à BEAUVAIS (60000), Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 810 654 129, représentée par son président, Monsieur Jianxing WENG, dûment habilité aux fins des présentes,

**D'autre part,**  
**ci-après dénommée le « PRENEUR »,**

Le BAILLEUR et le PRENEUR sont également ci-après dénommés collectivement les « Parties » ou individuellement la « Partie ».

### PREALABLEMENT AUX PRESENTES

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, ou cessation de paiement.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

LXZ SX

**ET APRES AVOIR RAPPELE QUE :**

La jouissance dans lesquels est exploité le fonds de commerce résulte d'un acte notarié en date du 29 janvier 2015 conclu à BEAUVAIS aux termes duquel SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE KOCA, SCI au capital de 1 524,49 €, dont le siège social est sis 19 bis rue Villiers de l'Isle Adam 60000 BEAUVAIS, immatriculée au RCS de BEAUVAIS sous le numéro 409 604 162, a donné à bail à construction à la SCI ROYAL, SCI au capital de 80 000 € dont le siège social est sis 7-9 route de Paris 60000 ALLONNE, immatriculée au RCS de BEAUVAIS sous le numéro 479 529 778, le local à usage commercial sis 2 rue Antonio Hojas 60000 BEAUVAIS.

Le bail à construction a été consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 29 janvier 2015 pour se terminer à pareille époque en 2045, moyennant un loyer annuel de cinquante mille euros (50 000 €) hors taxes payable mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois.

Le loyer est indexé à l'expiration de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, avec l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 comme indice de référence.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :****ARTICLE 1 - BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire.

Le présent bail (ci-après le « BAIL ») est régi par l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux telles que codifiées aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les dispositions non encore codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non abrogées à la date de signature des présentes, sauf dispositions contraires expresses prises d'un commun accord des Parties.

L'ensemble de ces dispositions légales, réglementaires et contractuelles sera applicable tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et ceci tant pendant le cours du bail que lors de ses éventuels renouvellements.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE**

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés les « LOCAUX », soit un immeuble commercial à usage de restauration et d'habitation sis 2/4 rue Antonio Hojas 60000 BEAUVAIS, et comprenant :

- une salle de restaurant,
- une cuisine,
- une réserve,
- les locaux techniques et à usage de logement de fonction.

Les locaux loués formant un tout unique et indivisible.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se comportent sans aucune exception ni réserve en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être

Sx 4x2

attachés, le Preneur déclarant avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités.

### **ARTICLE 3 - DESTINATION**

Les lieux loués sont destinés à l'activité de **RESTAURATION SUR PLACE, A EMPORTER OU EN LIVRAISON**.

**A l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou tout autre utilisation des lieux**, étant entendu que le BAILLEUR ne conférant au PRENEUR aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le PRENEUR.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

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 nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des LOCAUX en vue de l'exercice de l'activité définie. Le BAILLEUR ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le BAILLEUR n'est pas garant de la conformité des LOCAUX à l'égard des dispositions administratives liées à l'activité et aux aménagements présents ou à venir.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux modalités d'utilisation qui sont en vigueur ou pourraient être créées à quelque titre que ce soit.

Une fois les autorisations obtenues, le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux loués.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas être recherché dans le cas où les activités autorisées devaient donner lieu à d'éventuelles contraventions, plaintes ou réclamations, de la part de qui que ce soit et notamment du voisinage.

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

Le PRENEUR s'oblige également à transférer au BAILLEUR, et au plus tard en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

### **ARTICLE 4 - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES** qui commenceront à courir, les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, à compter du **09 novembre 2022 pour se terminer le 08 novembre 2031**.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus aux articles L 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L145-23-1 et L 145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire

LXZ SX

l'immeuble existant, de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire 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.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

## **ARTICLE 5 - LOYER**

### **5.1 - LOYER EN PRINCIPAL**

Le bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors charges et hors taxes de **CENT HUIT MILLE EUROS (108.000,00 €)**, soit VINGT-SEPT MILLE EUROS (27.000,00 €) hors charges et hors taxes par trimestre, que le PRENEUR s'engage à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents.

Le loyer sera payable trimestriellement par virement bancaire et d'avance le 01 du premier mois de chaque trimestre, soit les 01 janvier, 01 avril, 01 juillet et 01 octobre. Chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

### **5.2 - TVA**

Le BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe grevant le loyer, les accessoires, et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer aux taux en vigueur à la date d'exigibilité des loyers, accessoires et charges.

Toutefois, si pour un motif quelconque, la présente location venait à être assujettie au droit d'enregistrement et/ou tout autre droit ou taxe, le PRENEUR devrait, de plein droit, en supporter le remboursement, sauf à ce que le BAILLEUR soit le redevable fiscal de ce droit ou taxe.

## **ARTICLE 6 - REVISION DU LOYER**

Le loyer pourra être révisé tous les TROIS (03) ans en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE dans les conditions prévues par l'article L. 145-38 du Code de commerce.

l'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du **2e 2022, valeur 123.65**. Les indexations seront opérées tous les trois ans sur la base de l'indice du même trimestre.

Les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation de trois ans.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation triennale, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour

Sx Lx7

indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

## **ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE**

Le PRENEUR verse au BAILLEUR, qui en délivre bonne et valable quittance, la somme de **VINGT-SEPT MILLE EUROS (27.000,00 €)** correspondant à **UN (1)** terme de loyer, hors charges et hors taxes, soit trois mois de loyer en principal, en garantie du parfait paiement du loyer et de la parfaite exécution des obligations issues du BAIL.

Ce dépôt de garantie, non générateur d'intérêts, variera en cas de modification du loyer de manière à être équivalent à **UN (1)** terme de loyer, hors charges et hors taxes.

Le dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée du BAIL, de sa prorogation ou de ses renouvellements.

Le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur ce dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification par le PRENEUR du paiement de ses impôts, exécution des travaux et réparations à la charge du PRENEUR et paiement de toutes sommes dont il serait débiteur envers le BAILLEUR.

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.

## **ARTICLE 8 - CHARGES : CHARGES LOCATIVES, IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET TRAVAUX**

### **8.1 - TRAVAUX**

Les dépenses de travaux incluent l'ensemble du coût des travaux concernés : matériel, consommables, main d'œuvre, salaires, charges sociales, honoraires d'architecte, honoraires des bureaux de contrôle, taxes, etc.

#### **8.1.1 - Dépenses de travaux incombant au PRENEUR**

##### **1°) Travaux portant sur les LOCAUX**

Le PRENEUR devra entretenir les parties privatives des LOCAUX en bon état de réparations de toutes sortes et les rendre en bon état de réparations en fin de jouissance.

A cet égard, il sera tenu de faire exécuter les travaux suivants, dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ou ne soient pas justifiés par la vétusté, et d'en assumer le coût, si ces travaux sont utiles ou nécessaires :

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des parties intérieures des LOCAUX (cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc.) ;

4x7

5x

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des accessoires aux fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;
- Entretien, nettoyage et réparation de la devanture, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ou ne soient pas justifiées par la vétusté ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de toutes canalisations (eau, gaz, etc.) et des évacuations des eaux pluviales et usées ;
- Entretien, nettoyage, réparations et remplacement des équipements (installation électrique, climatisation, chaudière, chauffe-eau, cheminée, , système d'élimination des déchets, poubelles, conduits et bouche de ventilation, grille d'aération, interphone, tapis, système de sécurité incendie, désenfumage, etc.) ;
- Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours intérieures, fontaines, etc.

## 2°) Travaux portant sur les parties communes

Le PRENEUR supportera, à hauteur de sa quote-part telle qu'elle a été précédemment déterminée, toutes les dépenses correspondant aux travaux suivants portant sur les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et celles relevant de la vétusté :

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc. ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des fermetures et des accessoires à ces fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;
- Entretien, nettoyage et réparation de la façade, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ou ne soient pas justifiées par la vétusté ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de toutes canalisations (eau, gaz, etc.) et des évacuations des eaux pluviales et usées ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des équipements (installation électrique, climatisation, chaudière, chauffe-eau, cheminée, , monte-charge, système d'élimination des déchets, ventilation, interphone, tapis, système de sécurité incendie, désenfumage, etc.) ;
- Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours, fontaines, etc. ;
- Travaux d'isolations acoustiques des plafonds et des murs.

## 3°) Travaux prescrits par l'Administration ou imposés par la réglementation, travaux de mise en conformité et travaux liés à la vétusté

5x 2x7

Le PRENEUR devra faire exécuter les travaux suivants lorsqu'ils sont nécessaires et utiles et qu'ils sont relatifs aux LOCAUX et il devra régler sa quote-part des travaux suivants lorsqu'ils sont relatifs aux parties communes :

- Travaux prescrits par l'Administration ou imposés par la réglementation (en matière d'hygiène, de santé, de sécurité incendie, d'établissement recevant du public, d'environnement, etc.), actuelle et future, et travaux de mise en conformité, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

### **8.1.2 - Dépenses de travaux incombant au BAILLEUR**

Le BAILLEUR est tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code et la vétusté, ainsi que des autres catégories de travaux qui n'ont pas été mises à la charge du PRENEUR et portant sur les LOCAUX et sur les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à savoir et notamment, les travaux portant sur :

- La toiture, toiture-terrasse, couverture, étanchéité, etc. ;
- Poutres, murs, façade, etc. ;
- Fenêtres, baies ;
- Voiries, terrassement, etc.

Le BAILLEUR est également tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux rendus nécessaires par un vice de construction.

## **8.2 - PRESTATIONS ET FRAIS**

### **8.2.1 - Prestations et frais afférents aux parties privatives des LOCAUX loués**

Le PRENEUR assumera le coût des consommations personnelles d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'Internet, etc., et, de manière générale, toutes prestations afférentes aux LOCAUX et à son activité, en ce compris les frais de nettoyage, de dératisation, désinsectisation, désinfection, etc.

Il fera poser à ses frais des compteurs s'il y a lieu et/ou si le BAILLEUR le demande.

### **8.2.2 - Prestations et frais afférents aux parties communes, aux services collectifs et éléments d'équipements communs**

Le PRENEUR supportera, à hauteur de sa quote-part telle qu'elle a été précédemment déterminée, toutes les dépenses correspondant aux frais (coût des consommables, des contrats d'entretien, des interventions du BAILLEUR ou de tiers, des honoraires, des salaires, des charges sociales, taxes et impôts, etc.) entraînés par les services collectifs et équipements communs de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à savoir :

- Gardiennage, service de courrier, surveillance ;
- Téléphone ;
- Nettoyage ;
- Collecte des déchets ;
- Consommation et abonnements d'eau froide et d'eau chaude, relevé des compteurs ;
- Chauffage (consommation, contrats d'entretien, abonnements, relevé des compteurs, etc.) ;
- Consommation et abonnement d'électricité, relevé des compteurs ;
- Eclairage des parties communes (consommation d'électricité, ampoules, etc.) ;

Lx7      5x

- Ascenseur, monte-charges (entretien, réparation, et éventuellement remplacement, mise aux normes, etc.) ;
- Eléments d'ornement des parties communes : tapis, décoration, etc. ;
- Honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers, à savoir honoraire de gestion technique, honoraires du syndic, etc. ;
- Interphone, visiophone ;
- Prime d'assurance de l'immeuble pour toute police souscrite pour l'immeuble ;
- Analyse de l'eau et de l'air ;
- Système de ventilation ;
- Dératisation, désinsectisation, désinfection ;

Le BAILLEUR prendra à sa charge les dépenses de frais et prestations non imputées au PRENEUR, notamment les honoraires liés à la gestion des loyers des LOCAUX ou de l'immeuble faisant l'objet du BAIL.

### **8.3 - IMPOTS, TAXES ET REDEVANCE**

#### **8.3.1- Impôts, taxes et redevance dont le PRENEUR est redevable à l'égard de l'Administration**

Le PRENEUR devra régler de façon régulière tous impôts, taxes ou contributions lui incombant personnellement et/ou relatives à ses activités et en justifier à toutes demandes du BAILLEUR, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à cet effet.

Le PRENEUR devra régler également, le cas échéant, les redevances et plus généralement toutes sommes liées à l'occupation du domaine public selon les autorisations régulières qui auront pu lui être accordées à cette fin.

#### **8.3.2- Impôts, taxes et redevance dont le BAILLEUR est redevable à l'égard de l'Administration**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les impôts, taxes et redevances suivants :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

En outre, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitutions d'impôts pouvant être créées, en cours de bail, sauf à ce que ces contributions, taxes et impôts soient légalement mis à la charge du BAILLEUR.

### **ARTICLE 9 - PROVISION SUR CHARGES ET REGULARISATION**

Les remboursements des charges locatives, travaux, impôts, taxes et redevances seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé chaque année en fonction du relevé établi par le BAILLEUR.

La provision sur charges (charges locatives, travaux, impôts, taxes, redevances) fera l'objet d'une régularisation annuelle dans les conditions réglementaires.

Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la différence entre le montant des charges réelles et le montant acquitté au titre de la provision, dans les quinze jours du premier appel du BAILLEUR.

Sx Lxz



Au cas où la provision versée se révélerait supérieure aux charges antérieures, la différence entre le montant acquitté au titre de la provision et le montant des charges réelles sera déduit du ou des appels suivants de provisions pour charges ou remboursé au PRENEUR si ce dernier a quitté les LOCAUX.

En application des dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

## **ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer, ni indemnité quelconque, mais au contraire à peine de résiliation.

### **10.1 - GARNISSEMENT - EXPLOITATION**

Le PRENEUR devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité autorisée les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, le PRENEUR maintiendra les LOCAUX à l'usage prévu au BAIL sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits lieux à une autre destination.

Le PRENEUR s'engage à exercer son activité d'une manière continue hormis la période de fermeture annuelle.

Le PRENEUR ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.

Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les LOCAUX des matières dangereuses ou nocives et notamment tout produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique.

Le PRENEUR ne jettera pas ou ne laissera pas jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.

Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité des LOCAUX ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, de ses prestataires ou des clients venant retirer des marchandises ; notamment, le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des LOCAUX dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ; le cas échéant, le PRENEUR déclarera en mairie et en informera conjointement le BAILLEUR, la présence d'insectes xylophages dans les LOCAUX dès qu'il en aura connaissance. Le BAILLEUR garantit le PRENEUR qu'à la date de prise à bail, les LOCAUX sont exempts d'animaux nuisibles.

Le PRENEUR devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires lui incombant pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Lx2 SX

Au cas où le BAIL viendrait à être l'objet d'inscriptions de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, et au plus tard dans les trente (30) jours de ladite inscription.

Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation juridique, notamment l'ouverture à son égard d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure relative à une entreprise en difficulté, dans les quinze (15) jours de la décision de justice prononçant l'ouverture d'une telle procédure.

Les Parties veilleront à ce qu'il ne soit établi aucune servitude ou empiètement quelconque sur les LOCAUX.

## **10.2 - DROIT DE VISITE**

Le BAILLEUR aura le droit de visiter, durant les heures d'ouverture du commerce et après en avoir pris rendez-vous avec le PRENEUR au moins cinq (5) jours à l'avance, les LOCAUX, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du BAIL et en particulier du bon entretien des LOCAUX et de l'exécution par le PRENEUR, de tous les travaux à sa charge. Cette visite sera effectuée en présence du PRENEUR.

En cas de congé, le BAILLEUR aura le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, mais durant les heures d'ouverture du commerce et en présence du PRENEUR, les LOCAUX et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

## **10.3 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les LOCAUX. Si nécessaire, le BAILLEUR assistera le PRENEUR dans le cadre de ses démarches. Le PRENEUR fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de toute sommes dont il pourrait être redevable au titre de la prise à bail des LOCAUX, se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR mettra en œuvre des efforts raisonnables afin de transférer au BAILLEUR et au plus tard en fin de BAIL le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les LOCAUX ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui au cours du BAIL et qui sont susceptibles d'un tel transfert.

## **10.4 - ETAT DES LIEUX LOUES**

Le PRENEUR prendra les LOCAUX dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sous réserve des stipulations des paragraphes ci-dessous, sans pouvoir exiger à aucun moment du BAILLEUR aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi par voie d'huissier de justice, dont les frais sont partagés à part égal entre le Bailleur et le Preneur, et est annexé au présent bail.

## **10.5 - GARDIENNAGE - SERVICES COLLECTIFS**

5x 4x7

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des 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 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, et le PRENEUR renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du BAILLEUR.

#### **10.6 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans le BAILLEUR ne 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 PRENEUR, 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 ne puisse être recherchée et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences de ces réclamations.

#### **10.7 - ENTRETIEN - TRAVAUX**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conformité des LOCAUX avec les installations relatives à la protection, la prévention, la sécurité incendie et l'accès aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des LOCAUX et de leur utilisation incombera au PRENEUR. En particulier, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tout système de sécurité qui pourrait être nécessaire eu égard à l'activité.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les visites effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des LOCAUX, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, en cas de manquement du PRENEUR et après mise en demeure restée sans suite, pendant la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des LOCAUX et de leur aménagement contre les risques d'incendie et de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR, ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du BAIL. Cependant, les vérifications initiées par le BAILLEUR et qui ne révéleraient pas d'irrégularité, incomberaient au BAILLEUR.

Lx7 5x

Le PRENEUR fera son affaire personnelle en cours de BAIL du respect de toutes obligations légales lui incombant, ainsi, plus généralement, que des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le BAILLEUR ni garantie de ce dernier.

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR dans un délai de dix (10) jours suivant la constatation de toute dégradation ou détérioration intervenue dans les LOCAUX, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.

Il appartient au PRENEUR de prendre toutes les dispositions utiles et de faire son affaire personnelle des installations téléphoniques et électriques spécifiques utilisées dans le cadre de son activité.

Le BAILLEUR ne garantit aucun degré déterminé de chaleur.

Le PRENEUR ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucune modification ou changement de distribution, démolition ou construction quelconque sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, aménagements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le PRENEUR et qui auront été autorisés par le BAILLEUR, deviendront à la fin du BAIL, la propriété du BAILLEUR sans indemnité, étant précisé qu'il est expressément convenu que, dans ce cas, le BAILLEUR se réserve le droit de demander au PRENEUR, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR. A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le BAILLEUR pourra y procéder en ses lieu et place et aux frais du PRENEUR après vaine mise en demeure, ou lui en imputer le coût.

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 souffrira, pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, l'exécution dans les LOCAUX de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer (sous réserve que le PRENEUR garde accès aux LOCAUX et puisse y exercer son activité), mais si ces travaux venaient à durer plus de vingt-et-un jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure. Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la moindre possible et favorisera les travaux en dehors des heures de travail du 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 et de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Sx Lxz

Il devra déposer, puis reposer, à ses frais, 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.

### **10.8 - ENSEIGNE - PLAQUES**

Le PRENEUR ne pourra installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des LOCAUX, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière ; toute demande d'autorisation du PRENEUR à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives ou de la copropriété éventuellement nécessaires, ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits.

### **10.9 - SOUS-LOCATION, CESSION ET AUTRES SITUATIONS**

Le PRENEUR occupera personnellement les LOCAUX et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit (sous-location, location-gérance, gérance-mandat, etc.), même temporairement et à titre gratuit et précaire.

#### **10.9.1 - Cession et apport**

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au BAIL, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En cas de cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.

Le PRENEUR devra, en conséquence, lui notifier dans un délai d'un mois par lettre recommandée avec avis de réception son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Le BAILLEUR pourra alors exercer, dans le délai d'un mois de la réception de la notification susvisée, son droit de préemption à prix égal sur le fonds de commerce cédé. Il devra, dans cette hypothèse, faire part de sa décision au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le BAILLEUR exerce son droit de préemption, le PRENEUR pourra, soit réaliser la cession au profit du BAILLEUR, soit renoncer à la cession projetée.

A défaut de réponse du BAILLEUR dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification du projet de vente, il est réputé avoir renoncé à son droit de préemption et accepté ainsi la vente.

En cas de cession, le PRENEUR sera tenu d'appeler le BAILLEUR à concourir à l'acte de cession ou d'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins de QUINZE (15) jours après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR l'invitant à concourir à la cession projetée, précisant les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Lx7 5x

La cession devra être réalisée par acte sous seing privé ou authentique.

Un exemplaire original enregistré de l'acte complet de cession ou d'apport, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport, devra être notifiée au BAILLEUR par le PRENEUR par courrier recommandé dont il aura été accusé réception et à défaut par acte extrajudiciaire dans le mois de l'enregistrement.

La cession intervenant en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire sera soumise aux conditions ci-avant énoncées, sous réserve des dispositions légales applicables.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû une somme quelconque au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de cession ou d'apport, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, et en présence du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le cédant restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire durant trois années à compter de la cession en application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires échus pendant cette période, que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail. Cette garantie devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession.

Le BAILLEUR, en application des dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, informera le cédant de tout défaut de paiement du PRENEUR dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

### **10.9.2 - Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle, sans accord exprès et préalable du BAILLEUR est interdite.

Si le PRENEUR souhaite sous-louer les LOCAUX, il doit dans un premier temps obtenir l'autorisation du BAILLEUR, puis dans un second temps appeler le BAILLEUR à concourir à l'acte de sous-location par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de quinze (15) jours suivant la réception de cet accusé pour faire connaître son intention de concourir à l'acte, étant précisé qu'il sera passé outre s'il ne répond pas ou ne souhaite pas concourir à l'acte de sous-location.

## **ARTICLE 11 - VENTE DES LOCAUX LOUES**

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Sx AZ

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque. Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

LXZ SX

## **ARTICLE 12 - ASSURANCES**

Le BAILLEUR fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Le BAILLEUR fournira une attestation de ladite police et s'engage à informer immédiatement le PRENEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Le BAILLEUR assurera directement la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, grêle, dégâts des eaux, y compris le cas échéant, les fuites de sprinklers, chute d'appareils de navigation aérienne, chocs de véhicules terrestres, fumées, dommages électriques, effondrement, grèves, émeutes et mouvements populaires, pertes de loyers, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Le BAILLEUR fournira une attestation de ladite police et s'engage à informer immédiatement le PRENEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Sauf cas de fausse déclaration, de malveillance caractérisée et/ou d'absence de déclaration de modification dans le risque assuré, il s'engage à renoncer, et à faire renoncer ses assureurs subrogés, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs au titre des garanties précitées.

Le PRENEUR fera assurer à une ou des compagnies notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation les :

- dommages causés aux aménagements ;
- mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit au moins contre les risques incendie, explosion, vol, foudre, bris de glace et dégâts des eaux, etc.

Le PRENEUR, en outre, s'engage à s'assurer contre les risques de responsabilité civile (y compris les risques liés à l'environnement) liés à son activité professionnelle, à son occupation et à l'exploitation des LOCAUX.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR les justificatifs relatifs aux contrats d'assurance et à informer le BAILLEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

Le PRENEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs et mandataires, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte criminel dont le sous-locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
- en cas de destruction, en tout ou partie, des lieux loués par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou par tout autre cause, indépendante de la volonté du PRENEUR ;
- en cas d'interruption, même prolongée, qu'elle qu'en soit la cause, de l'eau, de l'électricité, du chauffage et plus généralement de toute source d'énergie ou liquide ;
- en cas de trouble de jouissance de sous-locataire du fait de tiers quelle que soit leur qualité, dans ce cas le sous-locataire devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le PRENEUR ; et
- en cas de destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises appartenant au sous-locataire ou à

Sx 2x7



tout tiers, même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds, et toutes pertes financières consécutives.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR souscrira également ou remboursera le BAILLEUR de sa quote-part des abonnements pour la vérification des installations électriques et prévention et contrôle incendie auprès d'organismes agréés par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers (APSAIRD).

### **ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX ET EXPROPRIATION**

Si, pendant la durée du BAIL, de sa prorogation ou de son renouvellement, les LOCAUX sont détruits en totalité par cas fortuit / un événement totalement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le BAIL est résilié de plein droit sans indemnité.

En tout état de cause, le BAILLEUR conservera ses droits éventuels contre le PRENEUR, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'Etat ou toute autorité expropriante, sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

### **ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement au plus tard 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, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

#### **14.1 - ABSENCE DE DETTES DU PRENEUR**

Le PRENEUR ne peut déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux LOCAUX.

#### **14.2 - RETARD DANS LA LIBERATION DES LOCAUX**

Tout retard dans la libération des LOCAUX donnera lieu, en outre, au paiement d'une indemnité d'occupation journalière correspondant au montant journalier du loyer majoré de 10 % correspondant à la période considérée.

Lx7 5x

## **ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du BAIL, de ses avenants ou de décisions judiciaires, à son échéance, de ses accessoires, comprenant le remboursement de frais, charges ou prestations, du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les LOCAUX, comme des frais d'actes extrajudiciaires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du BAIL ou des obligations légales ou réglementaires et UN (01) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des LOCAUX et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les Parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

## **ARTICLE 16 - PENALITES**

A défaut de paiement du loyer, des indemnités d'occupation, ou des accessoires des sommes exigibles en vertu du BAIL, 15 (quinze) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet ou la notification d'un commandement de payer, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous autres frais.

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le BAILLEUR au PRENEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du BAIL seront refacturés au PRENEUR qui s'oblige à les régler.

Le PRENEUR sera, en outre, tenu de rembourser au BAILLEUR les frais et honoraires exposés par celui-ci pour obtenir l'exécution du bail, la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou la résiliation judiciaire du bail (frais d'huissiers, levée des états de privilèges et nantissements, débours...).

## **ARTICLE 17 - RAPPORTS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### **17.1 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, il est remis un dossier ci-après annexé sur l'état des risques naturels et technologiques relatifs aux LOCAUX objets du présent bail.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les LOCAUX donnés à bail n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle ou de catastrophe minière ou technologique, en application notamment des articles L. 125-5 du Code de l'Environnement et des articles L. 125-1 al 3 et L. 125-2 du Code des Assurances.

Le PRENEUR, connaissance prise de cette situation, déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le BAILLEUR.

*Sx Lx7*

## 17.2 - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au BAILLEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

## 17.4 - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LES TERMITES

Le BAILLEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Lxz Jx

### **17.5 - RISQUES DE POLLUTION**

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

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

### **17.6 - SOLS ET SITES POLLUES**

Conformément à l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, le BAILLEUR, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action de pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le PRENEUR que l'immeuble dont dépendent les LOCAUX n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le PRENEUR déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et reconnaît ainsi que le BAILLEUR a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

### **ARTICLE 18 - SOLIDARITE. INDIVISIBILITE**

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du BAILLEUR entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

### **ARTICLE 19 - PROCEDURE COLLECTIVE**

Dans le cas où une procédure de Redressement ou de Liquidation Judiciaire, au sens des dispositions de l'article L. 620-1 et suivants du Code de commerce, serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure, en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, toujours dans le cas où un Jugement de Redressement ou de Liquidation Judiciaire serait prononcé à l'encontre du PRENEUR, il est expressément stipulé que toutes les sommes deviendront de ce seul fait payables mensuellement et d'avance.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au Jugement d'Ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est ici spécifié qu'il a été remis par le PRENEUR au BAILLEUR à titre de nantissement dans les

Sx LxZ

termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Cette compensation entre dettes connexes s'opèrera conformément aux dispositions de l'article L. 621-24 du Code de commerce.

Si après Jugement d'Ouverture il y avait poursuite de l'activité du PRENEUR dans les lieux loués, le dépôt de garantie devrait donc être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR. Le PRENEUR devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du bail.

#### **ARTICLE 20 - TOLERANCES**

Le fait pour l'une ou l'autre des PARTIES d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions du BAIL ne sera jamais considéré comme renonciation aux dites clauses et conditions quelque qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

#### **ARTICLE 21 - TRAVAUX AUTORISES PAR LE BAILLEUR**

Le Preneur a informé le BAILLEUR souhaiter procéder aux travaux de remise en état.

Le BAILLEUR donne présentement son accord définitif pour la réalisation de ces travaux, étant expressément convenu que lesdits travaux devront être exécutés par une ou des entreprises qualifiées et assurées en conséquence, aux seuls frais, risques et périls du PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

L'autorisation du BAILLEUR est donnée sans garantie des autorisations administratives éventuellement nécessaires dont le PRENEUR fera son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

#### **ARTICLE 22 - FRAIS - ENREGISTREMENT**

Le PRENEUR paiera tous les frais et honoraires du présent acte.

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

#### **ARTICLE 23 - MODIFICATIONS**

Toute modification qui pourrait être apportée au BAIL devra obligatoirement être constatée par un avenant.

217 5x

**ARTICLE 24 - NOTIFICATION - SIGNIFICATION - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du BAIL et de ses suites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les LOCAUX loués et le BAILLEUR en son siège social ou en son domicile.

Fait à Paris, le 09 novembre 2022

En double exemplaire,

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
	