

# BAIL COMMERCIAL



ENTRE

**MARGALEX, Société Bailleresse**

ET

**M. Mohamed HASNAOUI, Preneur**



06  
20 H.M

## Table des matières

Table des matières .....	2
ARTICLE 1 – IMMEUBLE.....	7
1.1 Titre de propriété .....	7
1.2 État des servitudes, risques et informations sur les sols .....	7
1.3 Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique .....	7
1.4 Amiante .....	7
1.5 Accessibilité - ERP.....	8
1.6 Environnement, sol et sous-sol .....	9
1.7 Equipements, Hygiène et Sécurité .....	9
1.8 Diagnostic de Performance Energétique .....	9
ARTICLE 2 – DESIGNATION .....	10
ARTICLE 3 – DUREE.....	10
3.1 Durée initiale .....	10
3.2 Arrivée du terme et Renouvellement .....	11
ARTICLE 4 – DESTINATION.....	11
4.1 Activités autorisées .....	11
4.2 Autorisations .....	12
ARTICLE 5 – LOYER .....	13
5.1 Montant du loyer .....	13
5.2 Paiement du loyer .....	13
5.3 Indexation du loyer .....	13
5.4 Révision du loyer .....	14
ARTICLE 6 – GARANTIES .....	14
ARTICLE 7 – CHARGES .....	16
7.1 Détermination des charges communes .....	16
7.2 Détermination des charges privatives.....	16
7.3 Modalités de paiement .....	17
ARTICLE 8 – TAXES ET IMPOTS .....	17
8.1 TVA .....	17
8.2 Taxes et impositions communes.....	17
8.3 Taxes et impositions privatives .....	18
ARTICLE 9 – JOUISSANCE.....	18
9.1 Utilisation des Locaux.....	18
9.2 Signalétique .....	18
9.3 Gardiennage – Services Collectifs .....	19
9.4 Garnissement et Exploitation des Locaux .....	19
9.5 Entretien et Maintien en conformité .....	19
9.6 Destruction des parasites.....	20
9.7 Visite des Locaux .....	20
9.8 Clause de non-concurrence.....	21
ARTICLE 10 – TRAVAUX .....	21
10.1 Etats des Travaux effectués et prévisionnels .....	21
10.2 Travaux du BAILLEUR.....	21
10.3 Travaux du PRENEUR.....	22
10.4 Environnement.....	23
10.5 Accession .....	23
ARTICLE 11 – DESTRUCTION - ASSURANCES .....	24
11.1 Destruction.....	24
11.2 Assurances du BAILLEUR .....	24
11.3 Assurances du PRENEUR .....	25

11.4 Renonciations à recours .....	26
ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE .....	26
ARTICLE 13 – CESSION .....	28
13.1 Droit de cession .....	28
13.2 Formalisme .....	28
13.3 Solidarité .....	29
13.4 Etat des Lieux .....	29
13.5 Droit de préférence du BAILLEUR en cas de cession ou d'apport.....	30
13.6 Droit de préemption du PRENEUR en cas de cession de l'Immeuble .....	31
ARTICLE 14 – INEXECUTION .....	31
14.1 Clause pénale .....	31
14.2 Clause résolutoire.....	31
14.3 Exécution forcée.....	32
ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX.....	32
ARTICLE 16 – DECLARATIONS FINALES.....	33
16.1 Déclarations du PRENEUR .....	33
16.2 Autonomie de la volonté.....	34
16.3 Modifications - Tolérances .....	34
ARTICLE 17 – LITIGES.....	34
ARTICLE 18 – FRAIS - ENREGISTREMENT - HONORAIRES .....	34
ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE.....	35
ARTICLE 20 – ANNEXES.....	35

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

▪ **La société MARGALEX,**

Société Civile Immobilière immatriculée au RCS de CHARTRES sous le numéro 342 959 665, au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est 34, bd Louis Terrier à DREUX (28100),

Représentée par Monsieur Umberto GAMBUTO et M. Philippe LAVINAY, en leurs qualités de gérants de ladite société, dûment habilités à l'effet des présentes,

Agissant en qualité de propriétaire,

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »,

**d'une part,**

**ET**

▪ **M. Mohamed HASNAOUI**

Entrepreneur Individuel, ayant son siège social à SURESNES (92150), 4, rue du Mont Valérien, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 752 131 680,

Représentée par Monsieur Mohamed HASNAOUI, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée **LE PRENEUR**,

**d'autre part,**

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**, ci-après dénommés collectivement « **les Parties** »,

## APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

Par acte sous seing privé du 12 novembre 2007, Monsieur Jacques MONIN a consenti à M. Amar HASNAOUI le renouvellement d'un bail commercial antérieur avec effet au 1er juillet 2006 devant se terminer le 30 juin 2015 d'un local sis 4 rue du Mont Valérien (92150) désigné comme suit :

« Au rez de chaussée à droite de la porte d'entrée de l'immeuble, une boutique, arrière-boutique, WC et cabinet téléphonique.

Au 1er étage, au-dessus de la boutique : un appartement composé de deux pièces principales, entrée, cuisine, débarras, WC.

Dépendances : cave sous la boutique ».

Ce renouvellement était consenti moyennant un loyer annuel hors taxe en principal de 5.847,04 € payable par échéances trimestrielles.

M. Amar HASNAOUI est décédé en cours de bail en octobre 2010 et M. Mohamed HASNAOUI lui a succédé.

Par acte authentique reçu le 28 septembre 2015 par Me PENIN-FRILLEY, Notaire à DREUX, les consort MONIN, venant aux droits de M. Jacques MONIN lui-même décédé le 10 février 2015, ont vendu à la SCI MARGALEX l'immeuble objet du bail.

Le bail ayant été en tacite reconduction depuis le 1er juillet 2015, M. HASNAOUI en a sollicité le renouvellement par lettre du 23 mai 2017.

Monsieur HASNAOUI n'occupant pas effectivement l'appartement situé au-dessus du local commercial, les bailleurs ont souhaité dissocier le sort des deux éléments afin d'envisager le renouvellement pour la seule partie commerciale et la reprise de l'appartement inoccupé.

Les parties n'ayant pu s'entendre, les bailleurs se sont vus contraints de signifier par exploit du 19 juillet 2017 un congé avec refus de renouvellement pour le 31 janvier 2018 avec effet au 31 mars 2018, le congé rappelant en outre les dispositions des articles L 145-9 et L 145-14 du Code de Commerce.

Une fois le bail venu à expiration, les bailleurs ont fait signifier par huissier de Justice une sommation interpellatrice d'avoir à quitter les lieux le 11 avril 2019.

Par lettre de son Conseil, M. HASNAOUI a répondu le 19 avril 2019 en revendiquant son droit de maintien jusqu'au versement de l'indemnité d'éviction qu'il a estimé, pour la première fois à une somme totale de 776.000 € toutes sommes confondues.

Par LRAR du 10 septembre 2019, Le Conseil des bailleurs a écrit à M. HASNAOUI afin de renouveler leur proposition de maintien du bail pour la partie commerciale avec reprise de la partie habitation et, à défaut de demander le détail des calculs des sommes sollicitées au titre de l'indemnité d'éviction ainsi que d'en communiquer les justificatifs.

Les parties ont finalement convenus de la signature d'un nouveau bail ne portant que sur le local commercial à l'exclusion de la partie habitation.

Le bail précédent ayant pris fin avec le congé signifié le 11 avril 2019, le présent acte constitue donc un nouveau bail.

Il est précisé qu'outre l'assiette du bail, les charges et conditions ci-dessous ont notamment été modifiées au regard de celles du bail expiré en fonction des dispositions nouvelles des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent d'abord ce qui suit :

1. Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de liquidation des biens, redressement judiciaire, cessation des paiements ou règlement amiable.

2. Ils déclarent tous deux être informés des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, aux termes duquel :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

et y avoir pleinement satisfait en recevant l'un de l'autre, préalablement à la signature des présentes, tous les éléments d'information et documents nécessaires à leur décision de s'engager.

3. L'ensemble des clauses et conditions du présent acte a été librement discuté et négocié entre eux, avec l'assistance de tout conseil qu'ils ont été libres de s'adjoindre, le tout dans un contexte de négociation de bonne foi.

En conséquence, le BAILLEUR et le PRENEUR reconnaissent que le présent bail commercial est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et que l'article 1171 relatif aux contrats d'adhésion n'est donc pas ici applicable.

4. Le terme « Locaux » désigne les locaux objets du présent bail, et le terme « Immeuble » désigne l'ensemble immobilier au sein duquel les Locaux sont situés.

5. Le terme de « Bail » désigne le contenu des présentes consenties à titre de renouvellement dans leur globalité. Le bail et ses annexes expriment l'intégralité de l'accord des Parties et annulent et remplacent tous autres accords éventuellement conclus préalablement entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui auraient pour objet les mêmes Locaux.

Ceci exposé et conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, le BAILLEUR confère au PRENEUR, qui accepte, un bail commercial portant sur les Locaux dont la désignation suit.

## ARTICLE 1 – IMMEUBLE

---

### 1.1 Titre de propriété

Le BAILLEUR est propriétaire des Locaux, pour les avoir acquis des Consorts MONIN, venants aux droits de M. Jacques MONIN, suivant acte reçu par Maître PENIN-FRILLEY, notaire à DREUX (28), le 28 septembre 2015.

Le PRENEUR devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Immeuble, s'ils existent ou venaient à exister, et dont copie lui sera alors communiqué par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toutes modifications. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au PRENEUR, ainsi que celui-ci le reconnaît, dès qu'ils auront été portés à sa connaissance.

### 1.2 État des servitudes, risques et informations sur les sols

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, le BAILLEUR annexe aux présentes un état des risques et pollutions établi depuis moins de six (6) mois (**Annexe 1.2 – Diagnostic Technique Immobilier**).

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

### 1.3 Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

### 1.4 Amiante

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu les éléments du Diagnostic Technique Amiante. Il s'engage à les communiquer à toute entreprise intervenant dans les Locaux, ainsi qu'à tout occupant de son chef.

Si le PRENEUR réalise des travaux de rénovation des Locaux, il devra procéder à un repérage amiante avant travaux conformément à l'article L. 4412-2 du Code du travail. L'ensemble de ces travaux devra être réalisé dans le strict respect des conditions de l'article 10.3.

Dans le cas où le diagnostic avant travaux réalisé par le PRENEUR à l'occasion de ces travaux révélerait la présence d'amiante dont le retrait serait obligatoire, le coût et la réalisation des travaux de désamiantage seraient à la charge exclusive du PRENEUR, et à ses risques et péril, ce qu'il accepte et reconnaît expressément.

Le DTA est tenu à la disposition du PRENEUR et des personnes visées à l'article R. 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

### 1.5 Accessibilité - ERP

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les Locaux répondent à cette obligation d'accessibilité.

En outre, il est rappelé au PRENEUR que les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité et un registre d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les Locaux et dégagements accessibles au public.

Le PRENEUR déclare que ces informations sont en rapport avec l'effectif du public qu'il reçoit dans le cadre de son activité et en fait, en conséquence, son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

## 1.6 Environnement, sol et sous-sol

Conformément à l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, le BAILLEUR, après avoir consulté la base de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) informe le PRENEUR que l'Immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas répertorié, à la date de signature du Bail, sur cette base de données.

Le BAILLEUR déclare que l'Immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas non plus situé en Secteur d'Information sur les Sols identifié par arrêté préfectoral.

Le PRENEUR déclare se satisfaire de ces informations, 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.

## 1.7 Equipements, Hygiène et Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux et de leur utilisation, incombe au PRENEUR.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes et sauf accord contraire des Parties, 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 présent contrat. Tous les travaux et réparations quelconques exigés par la Commission de sécurité incomberont au PRENEUR et seront réalisés à ses frais.

## 1.8 Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux articles L. 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé au Bail (**Annexe 1.2 – Diagnostic Technique Immobilier**).

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

## ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les Locaux, dépendant de l'ensemble immobilier situé à **SURESNES (92150), 4, rue du mont Valérien**, et dont la désignation suit :

- Au rez-de-chaussée, à droite de la porte d'entrée de l'immeuble, une boutique, arrière-boutique, WC;
- Dépendances : Trois caves désignées n°s 10, 11 et 18 selon plan joint en annexe

Le tout sur un terrain cadastré section M numérotée 0069 pour 1 are et 16 centiares, tel qu'identifié au plan annexé (**Annexe 2.1**), seul document auquel les Parties entendent se référer pour définir les Locaux.

Le PRENEUR déclare bien connaître les Locaux et pouvoir apprécier parfaitement leur état actuel pour d'ores et déjà les occuper. Il déclare les trouver adéquates et avoir vérifié leur conformité à l'usage et aux activités qu'il exerce, définies à l'article 4 des présentes. En conséquence, le PRENEUR prend les Locaux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir prétendre à aucuns travaux, notamment de remise en état ou réparation, ni à aucune diminution de loyer ou indemnisation, pour quelque cause que ce soit.

Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent et le loyer ayant été convenu en considération des caractéristiques générales desdits Locaux.

Un état des lieux sera établi par un huissier de justice, dont les frais seront partagés par moitié entre les Parties, et annexé au Bail (**Annexe 2.2**), conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

Dans la commune intention des Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

## ARTICLE 3 – DUREE

### 3.1 Durée initiale

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DOUZE (12) années entières et consécutives, avec prise d'effet rétroactif à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, pour se terminer le 31 mars 2036.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce, au cours du Bail, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Réciproquement, le BAILLEUR aura la même faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce, 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 reprendre les locaux d'habitation loués à titre accessoire aux locaux commerciaux dès lors qu'ils ne sont pas affectés 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.

Il est rappelé qu'en cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, délivré au titre de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Bail se poursuivra, et le congé prendra effet à l'occasion de la prochaine échéance triennale, avec toutes les obligations qui en découlent.

### **3.2 Arrivée du terme et Renouvellement**

Si les Parties entendent donner congé à l'expiration du Bail, elles devront respecter les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement.

A défaut d'un tel congé, le PRENEUR aura la faculté de demander le renouvellement du Bail, conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du Code de commerce.

En cas de renouvellement, la durée du bail sera de neuf (9) ans, sauf accord des Parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L. 145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des Parties, le Bail se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions prévues par l'article L. 145-9 du Code de commerce.

## **ARTICLE 4 – DESTINATION**

---

### **4.1 Activités autorisées**

Les Locaux sont exclusivement destinés à l'exercice par le PRENEUR de toutes activités commerciales liées au Commerce de Café – restaurant à l'exclusion de tout autre commerce, en correspondance avec l'objet social du PRENEUR, dans le respect de toute réglementation en vigueur ou à venir, à l'exception toutefois d'une activité malodorante, bruyante, insalubre ou dangereuse pour l'Immeuble, les autres occupants de l'Immeuble ou les occupants du voisinage.

Si ces activités autorisées sont multiples, le PRENEUR s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée, sous peine d'application de l'article 14.2 du Bail.

Le PRENEUR ne pourra modifier les activités ci-dessus strictement définies, ni y ajouter des activités différentes ou complémentaires, si ce n'est dans les conditions prévues par les articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

## 4.2 Autorisations

Il est expressément convenu que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer lesdites activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations qui pourraient être nécessaires à quelque titre que ce soit. En conséquence, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et du maintien desdites autorisations, sans aucun recours possible contre le BAILLEUR.

En cas de retard, refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du Bail.

### Législation relative aux déchets

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

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

D'une manière générale, il garantira le BAILLEUR de toutes les réclamations en résultant.

En application de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. [...]* »

A cet égard, le PRENEUR, considéré comme le détenteur des déchets, y compris s'ils sont incorporés à l'Immeuble, s'engage à réaliser en cours de Bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de déchets.

Le PRENEUR s'oblige également à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer la survenance de pollutions de toute nature dans les Locaux ou l'Immeuble.

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

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

## ARTICLE 5 – LOYER

### 5.1 Montant du loyer

Le loyer contractuel est fixé à un montant annuel hors taxe (HT) de **NEUF MILLE SIX CENTS CINQUANTE CINQ EUROS (9.655,00 €)** payable en douze échéance de 804,58 €.

Il est expressément convenu qu'en sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris la totalité des impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

### 5.2 Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable mensuellement et d'avance, le premier jour du mois à courir, entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera. Le loyer est portable et non quérable.

Les loyers, charges, accessoires, et plus généralement toutes sommes dues par le PRENEUR, seront payables par chèque ou virement sur le compte bancaire du BAILLEUR ou de son mandataire.

Un relevé d'identité bancaire a d'ores et déjà été remis au PRENEUR.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Lorsque le PRENEUR en fera la demande, le BAILLEUR lui délivrera une quittance gratuitement. Elle portera le détail des sommes versées par le PRENEUR et mentionnera l'imputation de ces mêmes sommes.

### 5.3 Indexation du loyer

Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du Bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, celui du troisième trimestre de l'année 2023, soit 133,66,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison de la précédente indexation,

- et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de Bail ou lors de son renouvellement, l'indexation se fera un (1) an après la date de prise d'effet du nouveau loyer, en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du nouveau loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le BAILLEUR de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Les seules causes de révision du loyer convenu sont celles issues de la présente clause d'indexation et des dispositions relatives à la révision légale mentionnées ci-après, à l'exclusion de toutes autres et notamment de celles issues de l'article 1195 du Code civil auxquelles les Parties entendent déroger.

Si la publication de l'indice choisi devait cesser en cours de Bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors. À défaut pour les Parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle l'une des Parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste des experts judiciaires spécialisés en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce. A défaut d'accord des Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

#### 5.4 Révision du loyer

Le loyer du Bail pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des Parties, tous les trois (3) ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

## ARTICLE 6 – GARANTIES

Les parties conviennent que le BAILLEUR conserve pour le présent bail à titre de dépôt de garantie la somme de DEUX MILLE CINQUANTE HUIT EUROS ET SIX CENTIMES (2.058,06 €) que le PRENEUR ce dont le BAILLEUR lui en donne quittance, en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il est reconnu par le PRENEUR que le dépôt de garantie versé constitue un gage espèces avec dépossession tel que prévu aux articles 2333 et suivants du Code civil et qu'en conséquence le BAILLEUR aura la faculté, à tout moment que ce soit au cours du Bail ou à son terme, de s'attribuer et d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le paiement par compensation de sommes dues par le PRENEUR à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges, impôts, taxes, accessoires, pénalité, indemnité, travaux ou autres.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de reconstituer ledit dépôt à première demande du BAILLEUR, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'article 14.2, si bon semble au BAILLEUR.

Le dépôt de garantie sera rendu au PRENEUR en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers, charges, ou toutes sommes dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à titre d'indemnité d'occupation, réparations, remise en état,... ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR à quelque titre que ce soit.

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du PRENEUR, il est reconnu par le PRENEUR que la créance du BAILLEUR au titre des obligations garanties en cas d'impayé et la créance du PRENEUR de restitution du dépôt de garantie sont connexes. Le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, de plein droit et sans formalité, procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement d'ouverture avec tout ou partie du dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce à due concurrence.

Dans cette hypothèse, et en cas de poursuite du Bail par le PRENEUR, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur ès qualités aura l'obligation de reconstitution immédiate du dépôt de garantie par le PRENEUR (ou en cas de dessaisissement du PRENEUR, par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur) et ce, indépendamment du paiement des loyers, charges, impositions, ou autres, sous sanction de la clause résolutoire prévue à l'article 14.2, si bon semble au BAILLEUR.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail, même dans le cadre d'une procédure collective, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant. Les sommes détenues de ce chef par le BAILLEUR seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le BAILLEUR, sans préjudice des réparations locatives et remises en état ultérieurement dues. En conséquence, le cessionnaire devra verser au BAILLEUR le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du Bail.

En cas de vente de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, le dépôt de garantie sera transmis par le BAILLEUR à l'acquéreur de l'Immeuble qui en deviendra seul débiteur à l'égard du PRENEUR ce que ce dernier reconnaît. Le PRENEUR s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

## ARTICLE 7 – CHARGES

### 7.1 Détermination des charges communes

Dans l'intention des Parties, le loyer principal ci-dessus fixé est stipulé net de toutes charges, taxes, impôts, redevances et dépenses pour le BAILLEUR, à la seule exception des dépenses qui par leur nature ne sont imputables qu'au BAILLEUR telles que limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce et ci-après énoncées :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation des Locaux ou l'Immeuble, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire des Locaux ou de l'Immeuble, sauf la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'Immeuble.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Un inventaire précis et limitatif de ces catégories de charges, taxes, impôts et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est annexé au Bail, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce. Cet inventaire figurant en annexe fait partie intégrante du Bail et lie les Parties (**Annexe 7.1**).

### 7.2 Détermination des charges privatives

En ce qui concerne les charges privatives, le PRENEUR supportera, en sus de sa participation dans les charges communes susvisées, le coût des dépenses qui lui seraient spécifiquement imputables, et notamment :

- les frais d'alimentation des Locaux en fluides divers (eau, électricité, gaz...) tels que ces frais résulteront de l'indication des compteurs propres aux Locaux ;
- toutes les dépenses d'entretien, de réparation, de mise en conformité, mises à sa charge en vertu de l'article 9.5 ci-après, si, par suite de sa défaillance, le BAILLEUR avait dû pour cette raison en faire l'avance.

### 7.3 Modalités de paiement

Concernant les modalités pratiques de paiement des charges susmentionnées, le PRENEUR versera mensuellement au BAILLEUR, à chaque terme de loyer et en sus de celui-ci, une provision à valoir sur les charges d'un montant de **150 €**.

Le BAILLEUR sera tenu d'adresser au PRENEUR, tous les ans, un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances. Il précisera les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Cet état sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle de l'année au cours de laquelle la charge a été exposée.

A l'issue il sera procédé à la régularisation du trop versé ou du trop-perçu selon décompte qui sera dressé par le BAILLEUR ou son mandataire.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits de recours, le PRENEUR ne pourra surseoir, en tout ou partie au règlement des charges.

## ARTICLE 8 – TAXES ET IMPOTS

---

### 8.1 TVA

La présente location n'est pas assujettie à la TVA ni à la C.R.L.

Il sera cependant rappelé que peuvent être notamment assujettis à la TVA, les remboursements de primes d'assurances, d'impôts fonciers et autres taxes.

En outre et en tout état de cause, il est d'ores et déjà établi entre les parties que le PRENEUR remboursera, le cas échéant, la T.V.A, la C.R.L. et/ou toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale ou de la décision de l'administration fiscale.

### 8.2 Taxes et impositions communes

Dans l'intention des Parties, il est rappelé que conformément à l'article 7.1 ci-dessus, le loyer principal est stipulé net de toutes charges, taxes, impôts, redevances et dépenses pour le BAILLEUR, à la seule exception des dépenses qui par leur nature ne sont imputables qu'au BAILLEUR telles que limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

En conséquence, le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes, impôts et redevances de toute nature afférents aux Locaux, en ce compris la quote-part de la taxe foncière, des taxes additionnelles à la taxe foncière, de la taxe d'assainissement, de la taxe de balayage, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et, le cas échéant, de la taxe sur les bureaux, sur les locaux de stockage et les surfaces commerciales et sur les emplacements de parkings extérieurs, des frais de rôle de ces taxes, et, d'une manière générale de tous les impôts, taxes, redevances et frais y afférents, actuels, futurs, supplémentaires ou substitués à ceux existants, dès lors qu'ils sont liés à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du BAILLEUR.

dès lors qu'ils sont liés à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du BAILLEUR.

La quote-part de répartition des taxes et impositions communes correspond strictement aux Locaux occupés par le PRENEUR.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les taxes et impositions seront supportées par le PRENEUR au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les Locaux, au cours de l'année considérée.

### **8.3 Taxes et impositions privatives**

Le PRENEUR devra acquitter ses contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale, taxes locatives, et autres impositions le concernant ou relatives à son activité, pour que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché à ce titre.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et un (1) mois au moins avant son départ des Locaux.

## **ARTICLE 9 – JOUISSANCE**

---

### **9.1 Utilisation des Locaux**

Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'Immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Le PRENEUR devra se conformer, s'il existe ou venait à exister, au règlement général de l'Immeuble, ainsi qu'à toute décision collective afférente à l'Immeuble qui lui serait communiquée par le BAILLEUR.

### **9.2 Signalétique**

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation (antennes, plaques, affiches, bandeaux, stores, etc.) à l'extérieur de l'Immeuble, sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, autre qu'une enseigne indiquant le nom du PRENEUR et la nature de son commerce, conformément à l'usage.

Le PRENEUR devra également solliciter toutes autorisations nécessaires, qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre, faire son affaire personnelle du respect de toute réglementation et s'acquitter du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

En cas d'autorisation, le PRENEUR devra respecter les dispositions et les conditions stipulées à l'article 10.3 pour les travaux du PRENEUR.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par ses installations. Il devra s'assurer à ce titre.

Le PRENEUR devra enfin enlever à ses frais, lesdites installations au jour de son départ, et remettre en leur état initial les Locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

### **9.3 Gardiennage – Services Collectifs**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses Locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux dont le PRENEUR, son personnel ou sa clientèle pourraient être victime dans les Locaux.

Le PRENEUR poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

### **9.4 Garnissement et Exploitation des Locaux**

Le PRENEUR s'engage à tenir les Locaux constamment garnis de meubles, matériels et de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent du Bail.

Le PRENEUR devra maintenir les Locaux en état d'exploitation effective et continue selon les horaires généralement pratiqués pour l'activité qu'il y exerce, exception faite de la fermeture hebdomadaire ou pour congés et pour permettre l'exécution de travaux.

### **9.5 Entretien et Maintien en conformité**

Le PRENEUR devra pendant toute la durée de son occupation, maintenir à ses frais l'intégralité des Locaux, les installations et équipements qui les garnissent (qu'ils aient été installés par le BAILLEUR ou par le PRENEUR) en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de réparations et de conformité réglementaire.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux, que les travaux qui en résulteraient soient ou non à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard de déclaration.

Il effectuera à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux, même de remplacement, de réfection ou de mise en conformité, ou toutes réparations qui pourraient être nécessaires, même consécutivement à la vétusté et la force majeure, à la seule exception des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR aura notamment entièrement à sa charge, sans recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des fermetures des Locaux. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites aussi souvent que nécessaire.

Le PRENEUR souscrira ou poursuivra à ses frais auprès d'organismes agréés et notoirement connus :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux et de toutes les installations et équipements qui le nécessitent ;
- des contrats annuels de vérification de toutes installations qui nécessitent un contrôle périodique, dont, notamment, un abonnement « prévention et contrôle incendie ». Il procédera à ses frais aux travaux de mise en conformité éventuellement prescrits par le vérificateur et en conservera la charge.

A ce dernier titre, le PRENEUR se conformera strictement et à ses seuls frais, à toutes les recommandations ou prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, telles que notamment l'Inspection du Travail ou la Commission d'Hygiène et de Sécurité, même consécutives à une modification de la réglementation existante, même imprévisible ou partiellement connue ou totalement inconnue au jour de la signature du Bail.

## 9.6 Destruction des parasites

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, termites, rats, souris, etc., dans les Locaux. Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'Immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des Locaux au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par lesdits parasites aux biens du PRENEUR.

## 9.7 Visite des Locaux

Le PRENEUR devra laisser en permanence le libre accès des Locaux au BAILLEUR, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux effectués par le PRENEUR, ou encore procéder à toutes constatations et mesures destinées à la constitution ou l'actualisation des diagnostics obligatoires ou utiles qui pourraient être à sa charge.

Sauf urgence, le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de ces visites au moins huit (8) jours l'avance.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du Bail, le PRENEUR devra également laisser visiter les Locaux les jours ouvrables de 14 heures à 18 heures, sans interruptions, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il devra pendant le même temps laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les Locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux ou de l'Immeuble.

## 9.8 Clause de non-concurrence

Pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, le BAILLEUR s'interdira de louer tout ou partie de l'Immeuble ou des immeubles adjacents à un tiers pour l'exercice d'une activité similaire ou concurrente de celle du PRENEUR. Il s'interdira également d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'Immeuble ou des immeubles adjacents, un commerce similaire à celui du PRENEUR.

## ARTICLE 10 – TRAVAUX

---

### 10.1 Etats des Travaux effectués et prévisionnels

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR indique qu'au cours des trois (3) années précédant la signature du présent bail, il a fait réaliser les travaux figurant en annexe (**Annexe 10.1**) pour les coûts qui y sont mentionnés.

Au cours des trois (3) années à venir, les travaux envisagés sont visés en annexe (**Annexe 10.1**) avec l'indication du budget prévisionnel.

Le PRENEUR déclare qu'il a décidé de louer les Locaux au regard de leur consistance actuelle, le BAILLEUR restant libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans cet état prévisionnel, et ce, sans l'accord du PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état étant communiqué à titre informatif et prévisionnel uniquement. En conséquence, le PRENEUR ne pourra se prévaloir de cet état prévisionnel pour exiger du BAILLEUR ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au Bail ou encore contester le paiement de charges.

Un nouvel état prévisionnel de travaux futurs et leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées, seront remis au PRENEUR dans les deux (2) mois de la fin de chaque période triennale et ce, conformément à l'article R. 145-37 du Code de commerce.

### 10.2 Travaux du BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira sans indemnité toutes les constructions, démolitions, surélévations, réparations et autres travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux ou dans l'Immeuble.

Il ne pourra demander aucune diminution de loyer, quelle qu'en soit l'importance et la durée, sauf si leur durée devait excéder vingt-et-un (21) jours, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le PRENEUR devra également souffrir, sans réclamation aucune contre le BAILLEUR, tous travaux, intéressant la voie publique ou les immeubles voisins, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR déplacera à ses frais sans délai son mobilier, déposera et reposera tous coffrages, agencements, enseignes ou installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le BAILLEUR.

Il est précisé que si dans les Locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres Locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être permis par le PRENEUR ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour l'exécution de tous travaux les concernant.

Enfin, le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, modifier, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature qui traversent les Locaux, étant précisé que ces travaux seront réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du PRENEUR.

### 10.3 Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux relatifs aux Locaux et à leurs équipements techniques, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.

En particulier, il ne pourra y effectuer aucune démolition, aucun changement de distribution (cloisonnement ou décroisonnement), aucun percement de mur, de plafonds ou de planchers, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces.

Même autorisées, ces travaux seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tout élément important de structure, le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet, à ses frais et honoraires, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte atteinte ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué au BAILLEUR, les frais et honoraires étant à la charge du PRENEUR.

Les plages horaires d'exécution des travaux bruyants seront définies par le BAILLEUR, le PRENEUR s'obligeant à s'y conformer.

En cas d'autorisation, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le BAILLEUR de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Après réalisation des travaux, le PRENEUR s'oblige, à adresser à l'architecte du BAILLEUR tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet

initialement notifié au BAILLEUR et le rapport d'un bureau de contrôle portant sur les installations techniques et sur les éventuels travaux affectant la structure de l'Immeuble.

Le BAILLEUR pourra faire contrôler les travaux par son architecte et/ou un bureau de contrôle, leurs honoraires étant à la charge du PRENEUR.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du BAILLEUR, celui-ci pourra exiger que les Locaux soient immédiatement remis dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire ci-après stipulée.

Même autorisés, ces travaux ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR au départ du PRENEUR.

#### **10.4 Environnement**

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des personnes et de l'Immeuble.

Il s'engage également, à ses frais, à prendre toutes les mesures éventuellement nécessaires en cas de réalisation de travaux sur les parties des Locaux pouvant contenir de l'amiante et à en informer le BAILLEUR sans délai.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, fût-elle prévisible ou imprévisible, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au BAILLEUR.

#### **10.5 Accession**

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le PRENEUR en cours de Bail, deviendront, à l'expiration du Bail, y compris en cas de résiliation anticipée du Bail, ou au départ du PRENEUR en cas de cession du Bail, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

Le BAILLEUR se réserve de manière alternative, le droit d'exiger en fin de jouissance, la remise des Locaux, en tout ou partie, aux frais du PRENEUR, dans leur état primitif, même pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les Locaux en parfait état après cet enlèvement.

## ARTICLE 11 – DESTRUCTION - ASSURANCES

---

### 11.1 Destruction

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux venaient à être détruits en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Si toutefois, les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du Bail, dont la décision appartiendra au seul BAILLEUR, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil. Ce dernier informera le PRENEUR de sa décision au plus tôt un (1) mois après la survenance du sinistre, le temps de faire le point sur la possibilité ou non de reconstruire les Locaux.

En conséquence et sous réserve des décisions du BAILLEUR, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux en état dans le délai maximum de deux (2) ans après sinistre et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires réduit en proportion des surfaces détruites et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Si, en raison de causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux (2) ans, la remise en état s'avérait impossible, le présent contrat de Bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant alors acquis au BAILLEUR.

### 11.2 Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare que l'Immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance qu'il a souscrite.

Il fera garantir en outre les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

#### 1) Paiement des primes et surprimes

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR, et toute surprime qui serait exigée par les assureurs du BAILLEUR, soit en raison de l'activité du PRENEUR, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

#### 2) Déclaration des éléments aggravants

Le PRENEUR s'engage à communiquer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au BAILLEUR, en cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver

le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux, sous peine d'inopposabilité desdits risques et de leurs conséquences au BAILLEUR.

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR notamment pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, ce dernier ne sera tenu d'indemniser le PRENEUR qu'à due concurrence.

### 11.3 Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR fera garantir :

- a) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux qu'il occupe contre les risques suivants :
  - l'incendie,
  - la foudre,
  - les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des Locaux,
  - les explosions,
  - les dommages électriques,
  - les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
  - les chocs de véhicules terrestres,
  - les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
  - les grèves, émeutes, mouvements populaires,
  - le vandalisme, la malveillance, le sabotage,
  - les dégâts des eaux,
  - les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts,
- b) sa privation de jouissance et ses pertes d'exploitation, à due concurrence de deux (2) années,
- c) sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc. ...

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, et au BAILLEUR, d'autre part, tout sinistre relatif à l'un des événements décrits ci-dessus, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Les assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification par les assureurs au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus, sous peine de clause résolutoire. En outre, faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR

se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la signature des présentes, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats d'assurance à toute réquisition du BAILLEUR.

#### **11.4 Renonciations à recours**

Le PRENEUR renonce et se porte fort de la renonciation de ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, au titre des dommages garantis par les polices d'assurances souscrites en vertu de l'article 11.3 précédent.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR, au titre des dommages garantis par les polices d'assurances souscrites en vertu de l'article 11.2 précédent.

Les évènements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le PRENEUR ou le BAILLEUR de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

## **ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE**

---

Le PRENEUR est tenu d'exploiter personnellement les Locaux.

Toute location-gérance, gérance-mandat, sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf agrément préalable, exprès et écrit du BAILLEUR.

La sous-location autorisée devra respecter les dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de sous-louer les Locaux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze (15) jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les date, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze (15) jours après réception de la demande d'agrément vaudra refus du sous-locataire proposé.

L'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une copie exécutoire, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au BAILLEUR, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

Le ou les sous-locataires n'auront aucun droit à l'égard du BAILLEUR et en particulier aucun droit au renouvellement, les Locaux formant un tout contractuellement indivisible au sens des articles L. 145-31 et L. 145-32 du Code de commerce.

Par ailleurs, toute sous-location devra satisfaire aux conditions suivantes :

1. les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au présent bail, lesquelles prévaudront toujours ;
2. l'activité du sous-locataire ne devra nuire ni au standing des Locaux et de l'Immeuble, ni à leur tranquillité et être conforme à la destination prévue à l'article 4 du Bail ;
3. la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; la sous-location prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où :
  - (i) le Bail viendrait à prendre fin à son terme convenu ou par anticipation pour quelque cause que ce soit ;
  - (ii) l'une quelconque des conditions et autorisations prévues au présent article cesserait d'être remplie.

En conséquence, toute sous-location qui sera consentie par le PRENEUR en exécution des présentes n'aura d'effet que pendant la durée du Bail, le PRENEUR pouvant seulement sous-louer à ses risques et périls et en faisant son affaire personnelle de son sous-locataire, lequel n'aura donc jamais aucun lien de droit avec le BAILLEUR, même lors du ou des renouvellement(s) éventuel(s) de la location principale.

Cette autorisation dérogatoire de sous-location est en outre consentie à titre personnel. En conséquence, cette autorisation deviendra caduque de plein droit et immédiatement dans le cas où le PRENEUR viendrait à transmettre son droit au Bail, de quelque manière que ce soit.

Dans tous les cas,

- le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'éviction du sous-locataire pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelque raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou toute autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, redevances, charges et accessoires, et restera tenu de toutes les obligations ressortant du Bail, notamment les indemnités d'occupation ou encore les travaux de remise en état des Locaux consécutifs à la sous-location, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Dans tous les cas de sous-location, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare accepter et reconnaître que les Locaux forment un tout indivisible et qu'il ne pourra donc, en aucun cas, invoquer un droit direct à l'encontre du BAILLEUR, notamment en cas de fin de Bail pour quelque cause que ce soit. A défaut, la sous-location sera inopposable au BAILLEUR et la clause résolutoire ci-après pourra être mise en œuvre à sa demande.

Dans l'hypothèse où le sous-locataire ne remplirait plus les conditions énoncées au présent article, l'autorisation de sous-louer deviendra immédiatement caduque de plein droit et le PRENEUR devra sans délai résilier la sous-location qu'il aura consentie, celle-ci étant réputée irrégulière.

Tout acte de sous-location consenti par le PRENEUR devra obligatoirement reproduire *in extenso* le présent article 12 qui s'imposera au sous-locataire.

## ARTICLE 13 – CESSION

---

### 13.1 Droit de cession

Le PRENEUR ne pourra céder ni apporter son droit au présent bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce comprenant l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du Bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Vis-à-vis de l'acquéreur du fonds de commerce, cette cession ou cet apport ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du BAILLEUR précisé à l'article 13.5 ci-après, et dans le respect des conditions ci-dessous définies.

En particulier, cette mutation ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané au BAILLEUR de toutes sommes dont le cédant ou l'apporteur lui sera redevable, à quelque titre que ce soit. En toute hypothèse, le dépôt de garantie prévu ci-avant restera entre les mains du BAILLEUR.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement solidaire envers le BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution du présent bail.

Les présentes s'appliquent à tous les cas de transfert sous quelque forme que ce soit y compris les cessions de droit indivis comme à l'apport du droit au bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

### 13.2 Formalisme

Aucune cession ou apport autorisé ne pourra intervenir moins d'un (1) mois après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR l'invitant à :

- exercer son droit de préférence stipulé à l'article 13.5 ci-après ;
- à défaut, solliciter son agrément exprès sur la personne du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport ;

- et, en tout état de cause, l'appeler à concourir à l'opération projetée, en précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Une copie exécutoire de l'acte ou un original enregistré devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, le PRENEUR étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil pour servir au BAILLEUR de titre exécutoire, tant contre le cessionnaire ou le bénéficiaire, que contre le cédant ou l'apporteur.

### 13.3 Solidarité

Le PRENEUR sera solidairement tenu avec son cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport de toute dette ayant la nature de loyers, charges, accessoires, ou se rapportant à des réparations locatives, la restitution, ou l'occupation des Locaux. Le BAILLEUR pourra demander à chacun des débiteurs le paiement du total de sa créance. Cette solidarité couvrira les trois (3) années qui suivent la prise d'effet de la cession ou l'apport, même si durant cette période, le Bail a expiré ou est résilié pour quelque cause que ce soit.

Pendant cette période, tous les preneurs successifs, même ceux qui, ayant transmis leur droit au bail, n'occuperaient plus les Locaux, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du BAILLEUR du paiement desdites dettes, de telle sorte que le BAILLEUR puisse agir contre le PRENEUR d'origine et tous les preneurs successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenu solidairement du tout, sans qu'ils puissent opposer aucune exception. Cet engagement de solidarité à l'égard des preneurs successifs devra être repris dans chaque acte de cession ou d'apport.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du BAILLEUR, des obligations nées du Bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le BAILLEUR doit informer le garant dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la dette aurait dû être acquittée.

En cas d'apport à une société de capitaux, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur, remettre au BAILLEUR, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une (1) année du dernier loyer. Cette garantie bancaire sera consentie au BAILLEUR pendant toute la durée du Bail à compter de la date de cession.

### 13.4 Etat des Lieux

A la date d'effet de la cession, un état des Locaux devra être établi entre le cédant, le BAILLEUR et le cessionnaire, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Cet état des Locaux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par

un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le BAILLEUR, le cédant et le cessionnaire.

L'établissement de cet état des Locaux ne modifiera nullement les droits dont disposera le BAILLEUR quant à la remise en état des Locaux, laquelle s'apprécie par comparaison avec l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la prise d'effet du présent bail. Le cessionnaire est, à cet égard, solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux, les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

### **13.5 Droit de préférence du BAILLEUR en cas de cession ou d'apport**

En cas de cession ou d'apport et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le PRENEUR devra lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet définitif d'acte en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom, l'adresse et les justificatifs de solvabilité du bénéficiaire, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la mutation projetée.

La réalisation de cette mutation ne pourra intervenir moins d'un (1) mois après la réception de cette notification.

En cas d'apport, le BAILLEUR pourra exercer son droit de préférence à un prix égal à la valeur retenue pour l'apport par le PRENEUR.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ou d'apport ne dispensera pas le PRENEUR de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale au bénéficiaire mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un (1) mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le BAILLEUR aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de la décision du BAILLEUR.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

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

### **13.6 Droit de préemption du PRENEUR en cas de cession de l'Immeuble**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le PRENEUR d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des Locaux.

S'il envisage de céder les Locaux, le BAILLEUR devra ainsi informer le PRENEUR de son projet de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

Elle vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

BAILLEUR et PRENEUR devront alors respecter les conditions imposées par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

## **ARTICLE 14 – INEXECUTION**

---

### **14.1 Clause pénale**

A défaut de paiement d'une somme quelconque exigible au titre des présentes et de leurs suites (termes, fraction de terme, loyers, rappel de loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, indemnité d'occupation, honoraires, intérêts, frais de procédure...), le montant resté impayé sera majoré de 1 % par mois de retard, chaque mois commencé étant dû, et ce, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire ci-après stipulée.

Cette pénalité sera due de plein droit et sans mise en demeure par la seule arrivée du terme convenu sans que l'obligation ait été exécutée.

La présente clause n'interdit pas au créancier de demander en justice des dommages-intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvé de ce chef.

### **14.2 Clause résolutoire**

A défaut de paiement par le PRENEUR à son échéance d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, d'indemnité d'occupation, d'accessoires (charges, impôts...), de tous arriérés ou de tous rappels ou sommes résultant d'une fixation judiciaire ou due en vertu de la loi ou du Bail (notamment, pénalité de retard contractuelle, intérêts, complément de dépôt de garantie, frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite...), ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du Bail ou des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, un (1) mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée par exploit d'huissier, le présent contrat de Bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans aucune formalité judiciaire, même dans le cas de

paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef des Locaux.

L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement, de notification, de procédure, de levée d'états, le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, et toute somme exposée par le BAILLEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du Bail, seront mis à la charge du PRENEUR et facturés sur le terme suivant, le PRENEUR s'obligeant à les régler, sous la sanction de la présente clause résolutoire.

En cas de résiliation, le montant total des loyers et accessoires payés d'avance et le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

### 14.3 Exécution forcée

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations mises à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, quinze (15) jours – sauf urgence – après une simple notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du PRENEUR.

## ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

---

Le PRENEUR devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, propreté, fonctionnement, conformité réglementaire et de réparations locatives, sans pouvoir opposer au BAILLEUR la vétusté ou la force majeure. Il devra effectuer avant son départ toutes les réparations nécessaires et restituer les Locaux entièrement libres de tout mobilier, agencement, aménagement, amélioration, embellissement et autres travaux qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en application de l'article 10.5 du présent bail.

Un (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des Locaux, établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des Locaux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet état des Locaux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR. Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera les honoraires.

Le jour de son déménagement, le PRENEUR devra rendre les clés 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. Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire ; à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR, se refuserait à signer l'état des lieux ou ne réaliserait pas la totalité des réparations, le BAILLEUR fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devra alors le lui régler sans délai.

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, taxes et cotisations sociales à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Toute remise des clés par le PRENEUR au BAILLEUR, antérieure à l'échéance du Bail, ne le déchargera pas de sa responsabilité au titre des Locaux et ne modifiera pas la date d'échéance contractuelle du Bail, le PRENEUR restant tenu du paiement des loyers et de tous accessoires, comme de ses obligations d'assurances jusqu'à cette date d'échéance du Bail.

Enfin, si le PRENEUR se refusait à quitter les Locaux à la date fixée ou si des réparations lui incombant immobilisaient tout ou partie des Locaux après cette date, le PRENEUR serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50%, charges taxes et accessoires en sus, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts. Par ailleurs, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, à qui compétence est attribuée.

## ARTICLE 16 – DECLARATIONS FINALES

---

### 16.1 Déclarations du PRENEUR

Le PRENEUR reconnaît que si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le BAILLEUR transfère la propriété de l'Immeuble dans lequel se trouve les Locaux, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au BAILLEUR dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par lui, n'entraîne novation au présent bail.

Il reconnaît également que le BAILLEUR reste libre de se faire représenter par tout mandataire de son choix.

Il déclare enfin qu'il s'oblige à informer le BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de sa survenance, de l'un ou l'autre des événements suivants :

- Tout changement substantiel (dirigeant, forme, exercice) au sein de sa société, la notification étant complétée par l'envoi d'un extrait k-bis à jour correspondant ;
- Tout changement dans son actionariat conduisant à un changement dans le contrôle du PRENEUR aux sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, la notification précisant l'identité complète du ou des associés de la société ainsi que l'identité de son ou de ses dirigeants et mandataires sociaux.

26  
LE HLM

## 16.2 Autonomie de la volonté

Les Parties déclarent avoir préalablement et librement négocié entre elles de bonne foi l'ensemble des clauses et conditions du Bail. Elles déclarent avoir reçu chacune, l'une de l'autre, les informations attendues et nécessaires à la décision de s'engager ; elles déclarent également accepter d'assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat de Bail rendant son exécution excessivement onéreuse pour une des Parties, ces dernières entendant se référer dans ce cas aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce.

Les Parties affirment que le Bail reflète non seulement l'équilibre voulu par chacune d'elles, mais tient lieu de loi entre elles, de sorte qu'il exprime entièrement et lui seul leur volonté. Ainsi, les stipulations du Bail en matière d'inexécution dérogent aux articles 1219 à 1228 du Code civil qui ne sauraient être appliqués.

## 16.3 Modifications - Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger, sans aucune formalité ni préavis, la stricte application des stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir d'un manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

## ARTICLE 17 – LITIGES

---

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

Les tribunaux compétents régleront les différends survenant entre les Parties à défaut de résolution amiable du litige les opposant.

## ARTICLE 18 – FRAIS - ENREGISTREMENT - HONORAIRES

---

Chacune des Parties supportera les frais de ses propres conseils.

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra, le cas échéant, 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 Bail ou par les dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

06  
L'HM

## ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de toutes correspondances et de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les Locaux et le BAILLEUR à son siège social indiqué en tête des présentes.

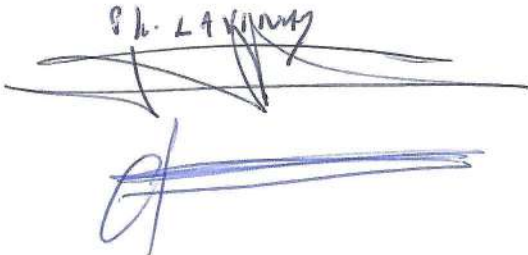
## ARTICLE 20 – ANNEXES

- Annexe 1.2 :** Diagnostic Technique Immobilier (comprenant l'état des risques et pollutions et le diagnostic de performance énergétique)
- Annexe 2.1 :** Plan des Locaux
- Annexe 2.2 :** Etat des lieux d'entrée
- Annexe 7.1 :** Inventaire des charges, taxes et impositions
- Annexe 10.1 :** Etats récapitulatifs et prévisionnels des travaux

Fait en trois (3) exemplaires (dont un pour l'enregistrement)

A S O U A S N E S  
Le 01/10/2024.

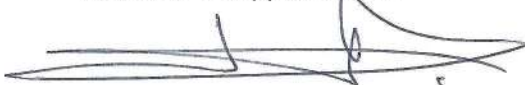
**LE BAILLEUR**

Ph. LAVINAY  


**Société MARGALEX**

Représentée par ses gérants  
Monsieur Umberto GAMBUTO

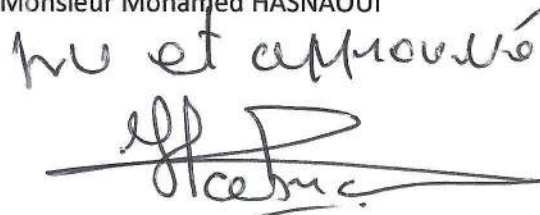
  
Monsieur Philippe LAVINAY



**LE PRENEUR**

**Société Mohamed HASNAOUI**

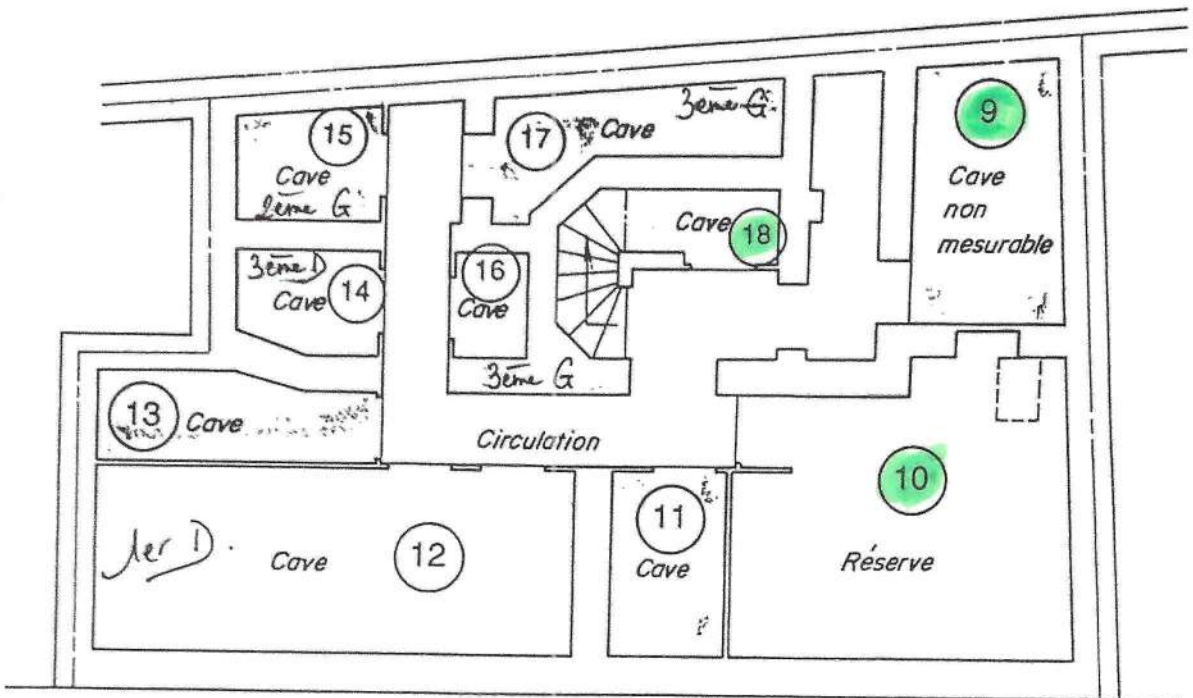
Représentée par  
Monsieur Mohamed HASNAOUI

vu et approuvé  


LP HM

# Sous-sol

Droit de



Rue du Mont Valérien

Expert près de la Cour d'Appel de Paris - 8, rue d'Enghien PARIS 10<sup>e</sup>  
Tél: 01.44.79.00.44+ Télécopie: 01.44.79.00.22 - Dos: 97079 - Cde: 8687 - Nov. 97 ML

à la suite  
un acte  
Mo PESS  
Paris désigné