

RENOUVELLEMENT DE BAIL
ENTRE MADAME GENEVIEVE QUAILLET ÉPOUSE ISABETH
ET LA SOCIETE "CHENAL HOTEL"

Entre les soussignés :

- **Madame Geneviève QUAILLET épouse ISABETH**, née le 5 avril 1939 à Gisors (Eure) demeurant à LALANDELLE (Oise) 3 rue du Puits d'amour

Ci-après nommée "**le Bailleur**".

D'UNE PART

Et :

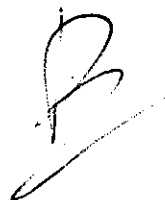
- **La Société CHENAL HOTEL**, société à responsabilité limitée au capital de 65.000 € dont le siège est à BEAUVAIS (60), 61-63 Boulevard du Général de Gaulle et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 404 095 515 RCS BEAUVAIS.

Prise en la personne de Monsieur Pierre ROBERT, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après nommée "**le Preneur**".

D'AUTRE PART

Le **Bailleur** et le **Preneur** ci-après nommés ensemble "**les Parties**".

I.G. 

I- Il a été d'abord été rappelé ce qui suit :

Aux termes d'un acte authentique en date à BEAUVAIS (Oise) du 25 Avril 1973 reçu par Maître Gaston GARREAU, Notaire à BEAUVAIS, enregistré à BEAUVAIS (Oise) le 4 mai 1973, Dépôt 1 167, Volume 7729 n°8, Monsieur et Madame ISABETH ont donné à bail à construction conformément aux dispositions de la loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 et du décret n°64-1323 du 24 décembre 1964, à la Société HÔTEL DE LA GARE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 56.000 Francs dont le siège est à BEAUVAIS (Oise) - 63 Boulevard de la Gare, et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 525 720 660 RCS Beauvais, un immeuble sis à Beauvais (Oise), à l'angle du Boulevard du Général de Gaulle et de la rue Corréus avec l'autorisation de démolir le bâtiment existant et de présenter une demande de permis de construire à l'effet d'édifier un nouveau bâtiment sur le terrain donné à bail.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de Trente (30) années entières et consécutives, à compter du 1^{er} Février 1973, pour se terminer le 31 Janvier 2003, moyennant un loyer annuel de 24.000 Francs (soit 3.658,78 €) — plus TVA, payable en quatre termes égaux, à terme échu. Le loyer était révisable par période triennale ; aux termes de sa dernière indexation ce dernier a été porté à la somme de 29.330 € hors taxes par année. Le bail du 25 Avril 1973 prévoyait en outre à l'expiration du bail à construction, un droit préférentiel du **Preneur** à la conclusion d'un bail commercial d'une durée de neuf années renouvelables.

Suivant acte reçu le 7 Octobre 1980 par Maître Jean Maurice, Notaire à Beaucamps le Vieux (Somme), et homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de Beauvais du 18 décembre 1980, Monsieur et Madame ISABETH ont procédé au changement de leur régime matrimonial et Madame ISABETH est de ce fait devenue seule propriétaire de l'immeuble donné à bail.

La Société CHENAL HÔTEL est venue aux droits de la Société HÔTEL DE LA GARE.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 mars 2009 à BEAUVAIS (Oise), enregistré au service des impôts de BEAUVAIS le 19 mai 2009, bordereau n°2009/594, case n°4, Madame Geneviève QUAILLET épouse ISABETH a donné à bail à la Société CHENAL HÔTEL un immeuble sis à BEAUVAIS (Oise), 61-63 boulevard du Général de Gaulle, cadastré section W numéro 1, ci-après désigné « **l'Immeuble** », pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} février 2003 pour se terminer le 31 janvier 2012 et moyennant un loyer annuel de 44.583€ – plus la TVA – payable par trimestre et d'avance, et le versement d'un dépôt de garantie égal à deux termes de loyers.

II- Ceci rappelé, il a été exposé ce qui suit :

Le bail est arrivé à expiration le 31 janvier 2012.

Une demande de renouvellement a été adressé par le **Preneur** en date du 30 juin 2015 par exploit d'huissier, aux clauses et conditions du précédent bail, avec effet au 1^{er} juillet 2015.

Les parties se sont donc rapprochées à l'effet de procéder au renouvellement du bail sus énoncé, aux mêmes charges et conditions générales que celles du bail expiré, sous réserve des modifications apportées aux présentes et des dispositions de la loi en vigueur, notamment des dispositions issues de la loi du 18 juin 2014, dite « loi PINEL ».

I.G. 

III - Ceci rappelé et exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le **Bailleur** donne à bail à loyer, à titre de renouvellement, conformément aux dispositions du Code de Commerce relatives au bail commercial, au **Preneur** qui l'accepte, les biens immobiliers ci-après désignés.

DÉSIGNATION

Un immeuble sis à BEAUVAIS (Oise), 61-63 boulevard du Général de Gaulle ; à usage de bar-hôtel, cadastré section W numéro 1 pour un are quatre-vingt-neuf centiares et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : salle de réception, salon, bar, cuisine, dégagement, bloc sanitaire, descente de cave, escalier desservant les étages, sortie de secours et ascenseur situé dans la salle de réception ;
- Cave ;
- Trois étages comprenant chacun sept chambres avec cabinet de toilette et water-closets.

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le **Preneur** déclarant les bien connaître pour en voir déjà la jouissance.

DURÉE

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de Neuf années entières et consécutives, avec effet du Premier Juillet Deux Mille Quinze, pour se terminer le Trente Juin Deux Mille Vingt Quatre.

Le **Preneur** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le **Bailleur** aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

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, au moins SIX mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

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.

I.G. 

CHARGES ET CONDITIONS

Les Parties conviennent que les charges et conditions générales du bail renouvelé resteront les mêmes que celles du bail en date du 17 mars 2009, à l'exception des dispositions d'ordre public résultant de la loi « Pinel » et de ce qui suit :

ÉTAT DES LIEUX :

Le **Preneur** a pris les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance ; il est réputé les avoir reçus en parfait état, ce que les parties reconnaissent.

En cas de cession du droit au bail ou de cession du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le **Preneur** et le **Bailleur**.

Lors de la restitution des locaux au **Bailleur**, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le **Preneur** et le **Bailleur**, de manière amiable et contradictoire.

A défaut d'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux dans le mois de l'entrée en jouissance (d'entrée, pendant le cours du bail, ou de sortie), il sera dressé par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le **Preneur** et le **Bailleur**.

ENTRETIEN - RÉPARATIONS :

Le **Preneur** tiendra les biens loués de façon constante -et les rendra à l'expiration du bail-, en parfait état d'entretien et de réparations de toutes natures, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil qui seront à la charge du **Bailleur**.

Le **Preneur** supportera également la charge des dépenses liées aux travaux de ravalement des biens loués, prescrits par l'autorité administrative.

Le **Preneur** laissera le **Bailleur** effectuer les réparations et dépenses qui s'avèreraient nécessaires et auxquelles il n'aurait pas procédé par lui-même nonobstant l'obligation ci-dessus, et lui remboursera le coût des travaux correspondants à première demande et sur justification.

En toute hypothèse, le **Preneur** ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle vingt et un jours.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances avec indication de leur répartition entre le **Bailleur** et le **Preneur** demeure ci-après annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le terrain d'assiette du bâtiment n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre et notamment qu'il n'a accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

CESSION - SOUS LOCATION :

I.G. 

Le **Preneur** ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à un acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire, pour le paiement des loyers et l'exécution des charges de toutes natures du bail, pendant une durée de trois ans à compter de la cession.

Dans ce cas, le **Bailleur** devra informer le cédant de tout défaut de paiement du nouveau locataire dans le délai d'un mois à compter de l'exigibilité de la dette.

Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du **Bailleur** ; ce dernier devant être appelé à concourir à l'acte de sous-location dans les formes prescrites par l'article L. 145-31 du Code de Commerce.

En tout état de cause, si le **Bailleur** vient à donner une telle autorisation, tout bénéficiaire d'une sous-location partielle n'aura aucun droit personnel direct au renouvellement de son sous-bail partiel à l'égard du **Bailleur** à l'expiration du bail principal ; les biens présentement loués formant de convention expresse, un tout indivisible dans la commune intention des **Parties**.

A peine de nullité de la sous-location et de résiliation du présent bail, toute sous-location partielle devra rappeler les dispositions ci-dessus.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de Soixante Deux Mille Vingt Quatre Euros (62 024€) -plus la T.V.A.- que le **Preneur** s'oblige à payer d'avance au **Bailleur**, en quatre termes égaux, le premier des mois de Février, Mai, Août et Novembre de chaque année.

Tous les paiements auront lieu au domicile du **Bailleur** ou en tout autre endroit indiqué par lui.

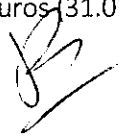
Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à un intérêt de retard au taux de Deux pour Cent (2 %) par mois, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure, tout mois commencé étant pris en compte dans son entier ; l'intérêt étant payable en même temps que le terme suivant et s'y ajoutant.

Le règlement de l'intérêt de retard ne vaudra pas report de délai de paiement, le **Bailleur** conservant tous ses droits à ce sujet, notamment à l'application de la clause résolutoire prévue ci-après.

Par ailleurs, tous les frais de réclamations et de poursuites engagés par le **Bailleur** à l'effet de recouvrer toutes sommes qui lui seraient dues par le **Preneur** au titre du présent bail, devront lui être remboursés par ce dernier.

DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci complètera à première demande, le dépôt de garantie déjà versé au Preneur, de manière à le porter à la somme de Trente et Un Mille Douze Euros (31.012€), correspondant à deux termes de loyers.

I.G. 

Cette somme est ainsi remise au **Bailleur** à titre de garantie. Elle restera aux mains du **Bailleur** jusqu'à l'expiration du bail, en garantie du règlement de toutes sommes que le **Preneur** pourrait devoir au **Bailleur** à sa sortie. De convention expresse, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au **Preneur**, le dépôt de garantie restera acquis au **Bailleur** à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessous stipulée ou de toute révision légale, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le **Preneur** versera, lors du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

INDEXATION DU LOYER

Le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base, l'indice national du coût de la construction pour le troisième trimestre de l'année 2014, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (I.N.S.E.E.), lequel indice est de 1.627 sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

Les **Parties** conviennent expressément :

1/ - Que le loyer de la première année de location s'appliquera sans variation.

2/ - Que le loyer sera réévalué le Premier Juillet de chaque année avec effet pour l'année entière et pour la première fois le Premier Juillet 2016, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national du coût de la construction.

Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul du loyer révisé, sera celui du troisième trimestre civil de l'année précédant celle pour laquelle la révision est effectuée.

L'indexation prendra effet sans que les **Parties** soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le **Preneur** sera tenu de payer à titre provisionnel, un loyer égal à celui du mois précédent l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des **Parties**, en application de l'article L. 145-38 du Code de Commerce.

Conformément à l'article L.145-39 du code de Commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

I.G. 

À l'occasion du renouvellement du présent bail et pour la fixation du bail à renouveler conformément aux dispositions de l'article L.145-34 alinéa 1 du Code de commerce, l'indice de base à prendre en considération sera celui du troisième trimestre de l'année 2002, l'indice de référence étant celui du même trimestre de l'année 2001.

INFORMATION DU PRENEUR

1 / Le **Bailleur** déclare que les biens objet des présentes, ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels et miniers prévisibles prescrits et approuvés.

2 / Le **Bailleur** déclare que l'immeuble, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique depuis qu'il est propriétaire du bien.

3 / Un état prévisionnel des travaux que le **Bailleur** envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel est annexé aux présentes.

4 / Un état récapitulatif des travaux que le **Bailleur** a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût est annexé aux présentes.

5 / Le **Bailleur** adressera au **Preneur** un état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et leur répartition entre **Bailleur** et **Preneur**.

Durant le cours du Bail, le **Bailleur** informera le **Preneur** des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Tous les trois ans, le **Bailleur** communiquera au **Preneur** un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Durant le cours du Bail, le **Bailleur** informera le **Preneur** des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Tous les trois ans, le **Bailleur** communiquera au **Preneur** un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

6 / Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **Bailleur** remet au **Preneur**, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L.134-3-1 du même code, effectué en date du 27 juillet 2020.

Ce document est annexé aux présentes.

I.G.

B

DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

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.

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.

I.G. 

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.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le **Preneur**, constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment en cas de décès du **Preneur** avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil seraient nécessaires, leur coût sera payé par ceux à qui elles seront faites.

OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT DU LOYER A LA T.V.A

Les **Parties** entendent assujettir le loyer du bail faisant l'objet des présentes à la T.V.A, sur option du **Bailleur** exercée conformément aux dispositions de l'article 260-2° du C.G.I.

ENREGISTREMENT

Les **Parties** requièrent l'enregistrement des présentes, au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **Preneur** qui s'y oblige.

Il est précisé à cet égard que les honoraires de rédaction du bail et de chaque renouvellement correspondent à un mois de loyer.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des Parties fait respectivement élection de domicile en sa demeure sus-indiquée, ou au siège de la Société qu'elle représente.

I.G.
B

Fait en Trois exemplaires
Dont Un pour l'Enregistrement

A BEAUVAIS

L'an Deux Mil Vingt

Le 20 novembre .

Madame Geneviève QUAILLET épouse ISABETH	
La Société « CHENAL HÔTEL », M. Pierre ROBERT	

Annexes :

- [1] Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances
- [2] État prévisionnel des travaux à réaliser dans les trois prochaines années
- [3] État récapitulatif des travaux réalisés les trois dernières années
- [4] État des risques et pollution
- [5] Diagnostic de performance énergétique

ANNEXE 1

ÉTAT RÉCAPITULATIF DES CHARGES, IMPÔTS, TAXES, REDEVANCES

I – CHARGES AFFÉRENTES AU LOCAL

Le Preneur assumera les charges afférentes au local loué, à savoir :

- ☒ Abonnements et consommation d'eau, d'électricité, gaz
- ☒ Charges de location et d'entretien des compteurs d'eaux et d'électricité, gaz
- ☒ Entretien et réparations de toutes natures des biens loués, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil qui seront à la charge du Bailleur.
- ☒ Travaux d'embellissement relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que ceux qui ont pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, si leur montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- ☒ Travaux de ravalement des biens loués prescrits par l'autorité administrative.
- ☒ Les charges relatives aux transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.
- ☒ Mise en conformité des biens loués avec toutes les normes et mesures applicables aux biens loués en raison de la nature des activités qui y seront exercées sauf si elle relève de grosses réparations, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, d'accessibilité et de protection de l'environnement, tant en ce qui concerne les normes et mesures en vigueur au jour de son entrée en jouissance des biens loués, que celles qui adviendraient ultérieurement, et supportera la charge de tous travaux qui pourraient être prescrits par l'autorité administrative de ce chef.
- ☒ Contributions personnelles, mobilières, de contribution économique territoriale, taxes locatives et autres de toute nature, concernant personnellement le Preneur ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.
- ☒ Primes d'assurances visée au bail (risques locatifs, responsabilité civile, recours des tiers) souscrite par le Preneur et surprimes qui seraient payées par le Bailleur à raison de l'activité du Preneur dans les locaux loués.

II - IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur assumera les impôts et taxes afférents au Local Loué, à savoir, la quote-part de :

- ☒ La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- ☒ La taxe d'écoulement à l'égout.

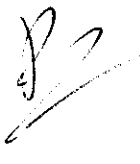
I.G. 

☒ La taxe de balayage.

☒ Toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce soit, éventuellement la taxe sur les bureaux, les commerces, les locaux de stockage, les surfaces de stationnement, les locaux et les entrepôts et de toute taxe actuelle ou future ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties et non bâties pouvant être substitué ou ajouté à ceux existant à ce jour.

☒ Tous impôts et taxes fonciers afférents au local loué.

Les différentes charges, impôts et taxes attachés au local dont le Preneur à la jouissance privative, qu'il devra rembourser au Bailleur comme indiqué ci-avant, seront déterminées au prorata de la surface occupée par le Preneur, par rapport à la surface totale de l'immeuble assujetti auxdits impôts et taxes, à moins que celles-ci soient appelées directement au titre du local objet du bail.

I.G. 

ANNEXE 2

ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGÉS DANS LES TROIS ANS

I. G. 

Néant

ANNEXE 3
ÉTAT RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX RÉALISÉS CES TROIS DERNIÈRES
ANNÉES

I.O: Ps

Néant

ANNEXE 4
ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION

T. G. 2 