

---

**BAIL COMMERCIAL**

**Entre**

**FONCIERE ATHEMIS**

**Et**

**BINTJE!**

Le 3 Novembre 2021

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE :**

**FONCIERE ATHEMIS,**

Société A Responsabilité Limitée au capital de 20 000,00 euros, inscrite au RCS de Paris sous le n° 488 403 809, dont le siège social est sis 12 rue de Lisbonne 75008 PARIS, représentée par son gestionnaire la Société SIMS pris en la personne de M. Laurent HADJAJE, agissant en qualité de Gérant et dûment habilité à l'effet des présentes ainsi déclaré,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »,

*DE PREMIÈRE PART,*

**ET :**

**BINTJE!,**

Société par actions simplifiée au capital variable de 10 000,00 € immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dont le siège social est fixé 1, Rue Agathe - 92800 PUTEAUX, représentée par :

**Monsieur Gregory MORTIER,**

né le 28 Juin 1981 à Chatenay-Malabry (92), de nationalité Française, demeurant 7, rue Jacques Louis Bernier - 92700 COLOMBES, France, ainsi déclaré,

Président de la société, ci-après dénommés le « **Président** ».

Ci-après désignée le « **Preneur** »,

*DE SECONDE PART,*

Ci-après désignées collectivement les « **Parties** » et individuellement « **Partie** »,

 2

## SOMMAIRE ANALYTIQUE

- ARTICLE 1 - OBJET
- ARTICLE 2 - DÉSIGNATION
- ARTICLE 3 - DURÉE
- ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES
- ARTICLE 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES
- ARTICLE 6 - ASSURANCES
- ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION
- ARTICLE 8 - LOYER
- ARTICLE 9 - INDEXATION DU LOYER
- ARTICLE 10 - CHARGES RELATIVES À L'IMMEUBLE ET AUX LOCAUX LOUÉS
- ARTICLE 11 - CONTRIBUTIONS, IMPÔTS ET TAXES
- ARTICLE 12 - ETAT RÉCAPITULATIF ANNUEL DES CHARGES, IMPÔTS ET TAXES
- ARTICLE 13 - INTÉRÊTS DE RETARD
- ARTICLE 14 - DÉPÔT DE GARANTIE
- ARTICLE 15 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT
- ARTICLE 16 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE
- ARTICLE 17 - CONDITIONS PARTICULIÈRES : DROIT D'ENTRÉE - GARANTIE COMPLÉMENTAIRE
- ARTICLE 18 - AMIANTE
- ARTICLE 19 - DIAGNOSTIC DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- ARTICLE 20 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
- ARTICLE 21 - DISPOSITIONS DIVERSES

## **ARTICLE 1 - OBJET**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145-1 et suivants, D.145-12 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, et le Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux (ci-après désigné le « **Bail** »).

## **ARTICLE 2 - DÉSIGNATION**

Le présent Bail porte sur les locaux commerciaux (ci-après désignés les « **Locaux** ») dépendant d'un ensemble immobilier sis à **PUTEAUX (92800), 104 Rue Roque de Fillol, 98/100 Rue Roque de Fillol, 47 Rue Arago, et rue Paul Lafargue sans numéro** (ci-après désigné l'« **Immeuble** »), comprenant :

**Lot N°11 : un local commercial situé dans la bâtiment A au rez-de-chaussée, cage A. Une copie du plan sur lequel figure ledit lot est annexé ci joint.**

**Et les mille quatre cent vingt cinq /cent millièmes (1 425 /100 000èmes) des parties communes générales.**

ainsi que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître et les trouver propres et conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans qui auraient éventuellement été communiqués au Preneur et les dimensions réelles des locaux, ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

## **ARTICLE 3 - DURÉE**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du **3 Novembre 2021 pour se terminer le 2 Novembre 2030.**

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.



La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre Partie soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux, objet du présent Bail, devront être destinés par le Preneur à l'usage exclusif de « **PETITE RESTAURATION SANS EXTRACTION** », à l'exclusion de tout autre commerce, profession, industrie, activité ou utilisation.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais, de l'obtention de toutes les autorisations administratives, d'hygiène, de sécurité, de mise aux normes ou autres, nécessaires à l'exercice de tout ou partie desdites activités dans les lieux loués, prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir.

Il déclare également faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de la mise en conformité des lieux loués, de tous travaux d'aménagements, toutes transformations, réparations et autres, afin de les rendre parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer conformément à leur destination, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.

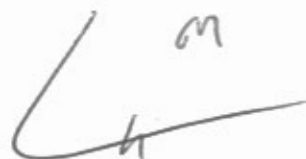
La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès, préalable et écrit du Bailleur, sous peine de résiliation du présent Bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, odeurs, émanations ou fumées, chaleurs, radiations, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de garantir le Bailleur et de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit du fait de ses activités et agissements. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.



Pour sa part, le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'Immeuble dont il serait propriétaire à qui bon lui semblera, pour quelque utilisation que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le Preneur.

## **ARTICLE 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES**

Le présent Bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de dommages et intérêts et de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur :

### **5.1 Etat des lieux loués**

Le Preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucun travaux de remise en état et/ou de conformité, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par vétusté ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare et reconnaît que les lieux loués sont en état d'usage, ainsi que cela ressort de l'état des lieux établi amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des locaux par le Preneur, qui figure en **Annexe 1** au présent Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce par le Preneur, 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 de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais exclusifs du Preneur.

Le Preneur s'oblige à prendre à sa charge toutes les réparations et remises en état nécessaires pour que les locaux soient et demeurent en tout temps en bon état d'entretien et d'exploitation.

Les Parties au présent Bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les lieux loués et les équipements ou installations compris dans la location, notamment électriques, en conformité avec la réglementation en vigueur (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de toutes autres installations nécessaires à l'exploitation de son fonds de commerce.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape with a horizontal line extending to the right. To the right of the signature is the number '6'. There is also a small handwritten mark above the number '6'.

Le Preneur s'engage en outre irrévocablement par les présentes à procéder sans délai et à ses frais exclusifs, aux travaux de réfection et/ou de remplacement de l'installation électrique dans les lieux loués et plus généralement à tout nouvel aménagement, quel qu'il soit, nécessaire à l'exploitation de son fonds, afin que cette installation et plus généralement les Locaux loués soient en tout temps conformes aux normes en vigueur, et ce sans recours contre le Bailleur.

**L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les Parties, limitée à la remise des Locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le Preneur.**

## **5.2 Entretien - Réparations**

Le Preneur aura la charge exclusive et devra effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du Bail et de son éventuelle prolongation, sans délai et à ses frais, tous travaux d'entretien et de réparations, y compris ceux relatifs à la conservation des lieux loués et de leurs éléments d'équipement, ceux visés à l'article 605 du Code civil et les travaux d'amélioration, le nettoyage et en général toutes réfections, mises aux normes, réparations ou remplacements, dans leur intégralité, qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit, et notamment pour cause d'usure, de vétusté ou de force majeure.

Il supportera également la charge des travaux d'entretien, de réparation, remplacement, réfection, mises aux normes, amélioration entraînée par les services et les éléments d'équipement des lieux loués.

L'entretien, les remplacements, les réparations et les travaux s'entendent de ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur et de ceux réalisés dans les parties communes de l'Immeuble et leurs éléments d'équipement, pour la part attachée aux Locaux loués selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les lieux loués et les millièmes de charges correspondant.

Le Preneur aura, en outre, la charge et devra effectuer à ses frais les travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, ainsi que les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les prescriptions édictées en matière d'hygiène, de salubrité, d'isolation, de sécurité et contre l'incendie, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, et ce tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution du présent Bail, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Tous travaux liés à la mise en conformité des lieux seront effectués à l'initiative du Preneur, après accord exprès, écrit et préalable du Bailleur pour les travaux qui toucheraient à la structure même des locaux et/ou de l'immeuble.

En résumé, le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail et de son éventuelle prolongation, maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de conformité, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leurs éléments d'équipement, tant pour les parties privatives que pour les parties communes au prorata des tantièmes de copropriété, et supportera exclusivement la charge financière (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) des dépenses et travaux correspondant, et notamment, mais sans que cette liste soit limitative, concernant :

 7  
07

- les éléments constituant le clos et le couvert (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, etc.) ;
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, menuiseries intérieures et extérieures, l'ensemble des peintures extérieures, stores, vitres, vitrine, les canalisations, conduites, les sanitaires, les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, avancées, systèmes de protection, plomberie, tuyauteries, robinets, siphons, canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, canalisations de gaz, les installations et équipements électriques, sanitaire, les revêtements de sols, carrelages et/ou parquets, systèmes de fermeture, les ferrures, huisseries, serrures et crémones ;
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles ;
- les installations techniques (informatique, téléphonie, climatisation, interphones, visiophones, cuisine, etc.) et tous accessoires, dispositifs de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité, alarme, les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries, et installations en général ;
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer les risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité, etc.

Le Preneur devra également :

- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux, dont il devra assumer la réparation, le remplacement et l'entretien ;
- faire son affaire personnelle et à ses frais de tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Si les réparations et travaux ci-dessus ressortent en tout ou en partie de la compétence de la copropriété de l'Immeuble dont dépendent les lieux loués, ils seront décidés et exécutés selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués. Le Preneur supportera également la charge d'entretien et de réparations locatives des parties communes de l'ensemble de l'immeuble selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués.

De convention expresse entre les Parties, le Bailleur ne sera tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont limitativement définies à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations

résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de tous dommages, dégradations et/ou détériorations des lieux, objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien et de réparation.

### **5.3 Transformations et améliorations par le Preneur**

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, aucun cloisonnement, de même qu'aucune intervention en façade, sans l'autorisation préalable, écrite et expresse du Bailleur, à qui les descriptifs et plans devront être préalablement soumis, et dans les conditions définies par lui.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, sous la seule responsabilité du Preneur, sous la surveillance d'un architecte qualifié de son choix, dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, améliorations et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur deviendront, en fin de Bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

### **5.4 Garnissement et obligation d'exploiter**

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément, de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Il devra également maintenir les locaux loués constamment garnis de mobilier, marchandises et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes, et tenir son commerce ouvert et achalandé de manière continue. Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

### **5.5 Occupation - Jouissance**

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, trépidations, odeurs, chaleurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

9  
 GN

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra aviser le Bailleur, immédiatement et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, de tous sinistres, dégradations et/ou détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, ainsi que de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, sous peine d'être personnellement responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard et/ou de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Le Preneur ne devra pas embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties d'Immeuble non comprises dans le présent Bail ; Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra exposer ou placer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, et ne pourra placer aucun étalage, fixe ou mobile, à l'extérieur des Locaux loués, sauf à obtenir préalablement et par écrit l'accord du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic, ainsi que toutes autorisations administratives afférentes.

Il ne pourra réaliser dans les Locaux loués aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers, plafonds et murs, aucune charge supérieure à leur résistance normale ou tolérée ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

D'une manière générale, il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse porter atteinte tant à la sécurité des occupants des lieux loués, de l'Immeuble ou des tiers, qu'à l'aspect extérieur ou intérieur de l'Immeuble.

Il pourra faire réaliser toute installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, à condition d'avoir obtenu préalablement et par écrit le consentement exprès du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble représenté par le syndic et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui lui seraient données par le syndicat des copropriétaires de l'Immeuble représenté par le syndic ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci ou celle du Bailleur, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

 10

Le Preneur pourra installer une enseigne sur la façade extérieure des locaux, après avoir obtenu l'autorisation écrite du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse à condition toutefois d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic ainsi que celle des services administratifs et/ou municipaux habilités, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur pourra apposer des affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines des Locaux, à condition d'avoir obtenu, au préalable et par écrit, l'autorisation du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble représenté par le syndic, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Le Preneur devra se conformer et respecter toutes les prescriptions et les termes du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît ; il devra également se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires de l'Immeuble.

## **5.6 Abus de jouissance - Tolérances**

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne devra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

A handwritten signature consisting of a large, stylized 'L' shape followed by a horizontal line. To the right of the signature are the initials 'GM'.

## **5.7 Respect des prescriptions administratives et autres**

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement et à ses frais exclusifs à toutes prescriptions légales et/ou administratives, règlements et/ou ordonnances en vigueur, relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les Locaux objets du présent Bail, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité et l'hygiène, l'environnement, les nuisances sonores, la police, la sécurité, l'inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle, à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, de ses rapports avec l'Administration et notamment de la conformité permanente des locaux et installations aux normes en vigueur, eu égard notamment aux règles régissant ses activités exploitées dans lesdits Locaux, s'interdisant tout recours ou réclamation sur ce point contre le Bailleur.

## **5.8 Travaux effectués par le Bailleur et/ou la copropriété**

Le Preneur souffrira et laissera faire, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les Locaux et/ou sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux d'entretien, réparations (grosses ou non), réfection, amélioration, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, ravalement, surélévation, agrandissements quelconques et autres, que le Bailleur et/ou la copropriété jugeraient utile ou nécessaire d'entreprendre, et ce quels qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges, même si ces travaux ne doivent pas profiter au Preneur.

Il reconnaît d'ores et déjà le droit pour le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires et/ou leurs mandataires d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes, conduites, canalisations, câbles, fils, réseaux et équipements de toute nature qui traversent ou non les lieux loués, même ceux pouvant desservir d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur devra laisser traverser les Locaux loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte des Locaux, d'autres locaux de l'Immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'Immeuble.

En cas de travaux effectués par le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires et/ou leurs mandataires, le Preneur s'engage à enlever et à entreposer où bon lui semblera, à ses frais, tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, coffrages, canalisations, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux. Dans la mesure du possible, le Bailleur préviendra le Preneur à l'avance afin de perturber le moins possible l'exploitation.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toutes modifications que le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires et/ou leurs mandataires jugera/jugeront utiles, nécessaires ou même convenables d'apporter, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'Immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

 12  
GM

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Les stipulations du présent article trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou de procéder à une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur et/ou la copropriété estimerai(en)t, nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

### **5.9 Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur, la copropriété et leurs mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de Bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ le preneur devra laisser visiter les lieux tous les jours ouvrables de 8h à 10h et 15h à 17h, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Le preneur devra souffrir l'apposition d'écriture ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Le même droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

### **5.10 Réclamations des tiers**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations, dégâts des eaux, etc., causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent Bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

  
13  
6/7

### **5.11 Responsabilité et recours**

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, le syndicat des copropriétaires, leurs mandataires, et leurs assureurs respectifs, ni leur demander une indemnité quelconque, ni prétendre à aucune diminution de loyer et de charges, renonçant par les présentes à toute réclamation, action, instance à leur encontre et s'engageant à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, cambriolage, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime et/ou qui pourraient être commis dans les locaux loués ou dans les dépendances de l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ou de protection des divers lieux loués contre tout acte de cette nature ;
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement, de suppression temporaire, de réduction ou d'interruption de tous services collectifs et éléments d'équipement communs pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble ou propres aux Locaux loués, tels que des ascenseurs, monte-charges, du service de l'eau, de l'électricité, du gaz, des fluides, du téléphone, du chauffage, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe ;
- en cas de dommage, d'incendie, d'humidité, fuites d'eau, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, et même en cas de fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leurs personnels, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans les Locaux loués ou du fait des Locaux loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, à lui-même, aux gens de son service ou à des tiers. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur, la copropriété ou leur mandataire ;
- au cas où les Locaux loués se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur et/ou à la destination du Bail prévue aux présentes ;
- en cas de vice ou de défaut des locaux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;



- en cas de privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

En outre, il est expressément convenu que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur :

- de tous dégâts, dégradations et/ou destructions causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, l'Administration et/ou les tiers et agira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché ;
- de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, vandalisme, attentat, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- du recours à exercer contre l'État, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation totale ou partielle du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du Bail, ou de mise en alignement de l'immeuble, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable.

### **5.12 Destruction des lieux loués**

Si les Locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, et notamment par vétusté, faits de guerre, guerre civile, acte de terrorisme, émeutes, cas de force majeure, cas fortuit, incendie, explosion, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité au profit du Preneur, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

Si les Locaux loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité au profit du Preneur à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

### **5.13 Restitution des lieux**

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourra une astreinte correspondant à 5 % du loyer annuel en principal par jour de retard.

Il sera en outre débiteur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation quotidienne établie forfaitairement à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard, ainsi que du remboursement des charges, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires, et ce jusqu'à la libération effective des lieux loués.

 15  
67

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

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

Il devra également rendre les Locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues, conformément aux stipulations du présent Bail.

À cet effet, un 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 contradictoirement à l'état des lieux loués en présence d'un huissier, qui 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 (sauf dispense expresse et par écrit du Bailleur), dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par tout expert agréé ou architecte et le Preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur sera en outre redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges calculés *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES**

Le Preneur devra souscrire à ses frais, auprès d'une ou de plusieurs compagnie(s) notoirement solvable(s), une ou plusieurs police(s) d'assurances pour garantir :

- les risques propres à son exploitation et généralement tous ses risques locatifs ;
- ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises, glaces et tous aménagements, installations, embellissements réalisés ou non à ses frais dans les lieux loués, contre les risques suivants : l'incendie, les explosions, la foudre, le vol, les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharges, location d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, 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, le bris de glace, les dégâts des eaux ;

 16  
007

- sa privation de jouissance, pour une durée minimum de deux années ;
- sa responsabilité civile, et notamment les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins, à la copropriété, au Bailleur et aux tiers en général ;
- le vol ;
- les recours des voisins et des tiers ;

ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le syndicat des copropriétaires et leurs assureurs.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et s'engage à fournir au Bailleur, au moins une fois par an, une attestation justifiant de la validité des contrats souscrits, des garanties souscrites, du paiement des primes à leur échéance, et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus.

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.


Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux, etc.) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les locaux loués. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les lieux loués sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les 5 jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses

17



67

contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Le Preneur devra déclarer immédiatement, par lettres recommandées, à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur en déduction et jusqu'à concurrence du dommage subi par le Bailleur.

#### **ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION**

Il est expressément stipulé que les Locaux loués forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneur par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

##### **7.1 Sous-location**

Le Preneur ne pourra pas concéder la jouissance de tout ou partie des lieux loués, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et/ou à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce, sans autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur.

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par contrat auquel la Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir, par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins avant la date retenue pour la signature de ce contrat, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans le même délai.

Si la réalisation a lieu par acte sous seing privé ou si le Bailleur n'intervient pas dans un acte notarié, la sous-location devra lui être signifiée par acte extrajudiciaire conformément à l'article 1690 du Code civil.

 18

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et tout droit, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre premier du Code de commerce, à l'encontre du Bailleur.

## **7.2 Cession**

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du Bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

En cas de cession, le Bailleur devra être informé 20 jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé à ladite cession, et non à une simple réitération de la cession du Bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 12 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagné d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur dans les huit jours de la signature de l'acte portant cession, sans frais, une expédition ou un exemplaire original de l'acte de cession, afin de lui servir de titre direct à l'égard du cessionnaire.

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du Bail, pendant une durée de trois (3) années à compter de la date de cession. Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée avec participation et acceptation du Bailleur et qu'un original lui a été remis sans frais.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au Bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape followed by a horizontal line and a diagonal stroke. To the right of the signature are the initials 'GN'.

## **ARTICLE 8 - LOYER**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **trente quatre mille huit cents (34.800) euros**, taxes et charges en sus, que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance, en quatre termes égaux payables au plus tard les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

**Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur consent une franchise de loyer à hauteur de 2 mois de loyer hors charges.**

## **ARTICLE 9 - INDEXATION DU LOYER**

Les Parties conviennent expressément que le loyer annuel sera indexé exclusivement, en plus ou en moins, automatiquement et de plein droit, tous les ans, le jour anniversaire de la date d'effet du Bail et pour la première fois le **1<sup>er</sup> Novembre 2022**, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), sans aucune formalité ni demande et sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du Bail soit celui du **2<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élevant à 118,41**.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice sera déterminé par les Parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

## **ARTICLE 10 - CHARGES RELATIVES À L'IMMEUBLE ET AUX LOCAUX LOUÉS**

### **10.1 Charges communes de l'Immeuble**

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur, en sus du loyer et des travaux d'entretien et de réparation, la totalité de la quote-part des charges collectives et/ou de copropriété de l'Immeuble afférente aux locaux loués, taxes comprises, en ce compris celles relatives aux travaux visés à l'article 605 du Code civil, mais à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code civil qui seuls resteront à la charge du Bailleur, ladite quote-part étant calculée selon les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble soit au total, pour les trois lots, **1 425/100 000<sup>ème</sup> des charges générales**.

Conformément aux stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges relatives à l'Immeuble, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, sont inventoriées ci-après :

 20  
67

- Nettoyage intérieur et extérieur de l'Immeuble
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien de l'Immeuble
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud, froid
- Fonctionnement (gestion administrative et gestion des Espaces de Services)
- Honoraires de gestion
- Charges externes non récurrentes
- Travaux
- Frais et honoraires liés aux travaux de l'immeuble
- Environnement
- Impôts, taxes et redevances

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif.

Le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes, redevances.

La répartition de ces charges entre le Bailleur et le Preneur est indiquée ci-après :

1. **Les charges relatives à l'Immeuble qui sont imputables au Preneur**, dans la limite de ce qui est stipulé ci-dessous et des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, sont celles qui suivent :

| CATEGORIES | SOUS-CATEGORIES            | DESCRIPTIF  |
|------------|----------------------------|---|
|            | <b>Nettoyage Extérieur</b> | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de nettoyage des façades, des espaces communs extérieurs (trottoirs, cour, aire de livraison), quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), y compris tous frais associés |

21  
  
 607

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>NETTOYAGE<br/>DE<br/>L'IMMEUBLE</b>                   | <b>Nettoyage<br/>Intérieur</b>               | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de nettoyage des parties collectives ou communes, des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment halls, espace sous verrière, foyers, circulations, paliers d'étage, locaux techniques, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges) |
|  | <b>Nettoyage<br/>vitrerie et<br/>façades</b> | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de nettoyage des façades et vitrages des parties communes et notamment les verrières, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux loués  |
| <b>ELIMINATION<br/>DES<br/>DECHETS DE<br/>L'IMMEUBLE</b> | <b>Elimination<br/>déchets secs</b>          | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes   |
|  | <b>Elimination<br/>déchets<br/>humides</b>   | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de collecte, enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes  |
|  | <b>Accès</b>                                 | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de fonctionnement et de vérifications notamment réglementaires des portes, portillons, barrières automatiques, rideaux, et grilles communs.<br>Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place   |


 22  
 67

|  |   |
|--|---|
| <b>Autres Equipements</b>              | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'acquisition, de location, de pose, de relevé, de maintenance, d'amélioration, d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement des équipements collectifs ou communs et des installations techniques de l'Immeuble tels que compteurs collectifs, communs ou individuel, ascenseurs, chaudières, éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, de combustibles et d'énergie (eau, gaz, fuel, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries, tapis, meubles, agencements, éléments de décoration et équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI ou autre système dédié au fonctionnement de l'Immeuble |
| <b>Autres immeubles</b>                | Charges résultant d'une participation dans une copropriété, ou charges payées au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'Immeuble (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux Loués, le cas échéant.   |
| <b>Clos et Couvert</b>                 | Prestations, dépenses et frais de maintenance et de vérification réglementaire des toitures, terrasses, balcons, façades de l'Immeuble  |
| <b>Contrôle d'accès</b>                | Prestations, dépenses et frais liés au fonctionnement et à l'entretien des équipements de contrôle d'accès de l'Immeuble  |
| <b>Carnet hygiène et environnement</b> | Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement de l'immeuble et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)  |
| <b>Dératisation désinsectisation</b>   | Prestations et frais de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection des parties communes   |



**FUNCTION-  
NEMENT ET  
ENTRETIEN  
IMMEUBLE**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Eclairage extérieur</b>           | Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble (hors Locaux Loués, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité ; remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes ; l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogène ; dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ; coût des abonnements aux différents services de distribution |
| <b>Eclairage intérieur</b>           | Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble, y compris éclairage de sécurité ; remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes ; l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogène ; dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ; coût des abonnements aux différents services de distribution  |
| <b>Electricité de secours</b>        | Contrat de fourniture d'électricité de secours de l'immeuble ; Réparation/entretien/remplacement/maintenance et fonctionnement/vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité de l'immeuble (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies de l'immeuble   |
| <b>Gestion Technique Centralisée</b> | Maintenance de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC de l'immeuble  |
| <b>Pilotage et coordination</b>      | Management des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...) de l'Immeuble   |
| <b>Plomberie</b>                     | Entretien/réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives   |
| <b>Réseaux Electriques</b>           | Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité de l'immeuble   |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <b>Second Œuvre</b>                     | Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, et des parkings   |
|   | <b>Service Clientèle/ utilisateur</b>   | Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble : accueil, tri du courrier, sonorisation, application digitale, le cas échéant.   |
|   | <b>Signalisation intérieure commune</b> | Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours  |
|   | <b>V.R.D. Canalisations</b>             | Entretien, réparation et remplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux  |
|   | <b>Structure</b>                        | Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- redevances diverses non liées à l'Etat ou aux collectivités</li> <li>- frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs</li> </ul>   |
|   | <b>Fluides</b>                          | Consommations de fluides des parties communes (eau, électricité, gaz ou fuel, électricité de secours, climatisation et chauffage notamment)  |
| <b>LIAISONS MECANIQUES COMMUNES DE L'IMMEUBLE</b> | <b>Ascenseurs</b>                       | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de maintenance, de réparations et de contrôles réglementaires des ascenseurs communs (machinerie et équipements)                    |
|   | <b>M o n t e - Charges</b>              | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de maintenance, de réparations et de contrôles réglementaires des monte-charges communs (machinerie et équipements), le cas échéant |

Handwritten signature and initials, possibly 'GN', located at the bottom right of the page.

|  |                                 |   |
|--|---------------------------------|---|
|  | <b>Nacelles</b>                 | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de maintenance, de réparations et de contrôles réglementaires des nacelles communes (machinerie et équipements), le cas échéant                    |
| <b>ESPACES VERTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE</b> | <b>Espaces verts intérieurs</b> | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien des espaces verts intérieurs et fournitures des compositions florales et des plantes, des espaces d'accueil, en ce compris la décoration d'ambiance |
|  | <b>Espaces verts extérieurs</b> | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien des espaces verts extérieurs, le cas échéant  |
| <b>SECURITE INCENDIE DE L'IMMEUBLE</b>     | <b>A u t r e s équipements</b>  | Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipements téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs   |
|  | <b>Détection</b>                | Réparation/entretien/ remplacement/maintenance et Fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie commun (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie  |
|  | <b>Prévention</b>               | Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL)   |
|  | <b>Portes Coupe-feu</b>         | Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu des parties communes de l'immeuble   |
| <b>SURVEILLANCE DE L'IMMEUBLE</b>          | <b>Surveillance intérieure</b>  | Prestations, dépenses et frais (main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) liés à la sécurité, à la surveillance et au gardiennage des parties collectives ou communes de l'Immeuble et des abords de l'Immeuble   |

|                          |                           |   |
|--------------------------|---------------------------|---|
| <b>CHAUD -<br/>FROID</b> | <b>Vidéo surveillance</b> | Prestations, dépenses et frais de réparation/entretien/ remplacement et fonctionnement de l'équipement de vidéosurveillance commun  |
|                          | <b>Chaud</b>              | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et fonctionnement/travaux (préventifs, curatifs) des appareils de production et distribution de chaleur de l'Immeuble incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières) ; les consommations de gaz ou de fuel (chaudières) ; toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liés à un contrat spécifique avec un concessionnaire au titre des parties communes de l'Immeuble  |
|                          | <b>Froid</b>              | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et fonctionnement/travaux (préventifs, curatifs) des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liés à un contrat spécifique avec un concessionnaire au titre des parties communes de l'Immeuble |
|                          | <b>Ventilation</b>        | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance et fonctionnement/travaux (préventifs, curatifs) des équipements de ventilation communs et vérifications réglementaires  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>FRAIS,<br/>COTISATIONS<br/>, PRIMES<br/>D'ASSURANC<br/>E ET<br/>HONORAIRES</b> | <b>G e s t i o n<br/>administrative<br/>et technique/<br/>assurance</b>   | - Tous frais liés à la gestion administrative et à l'assurance de l'Immeuble (maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, frais de réception internes et externes liés à la gestion de l'Immeuble, primes d'assurances de l'immeuble et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance, de bureaux d'études, d'huissiers, ...).<br><br>- Frais et Honoraires du syndic de l'Immeuble, de gérance de l'ASL, et cotisations des Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) |
|   | <b>CHARGES<br/>EXTERNES<br/>NON<br/>RECURRENTES<br/>DE<br/>L'IMMEUBLE</b> | <b>Procédure/<br/>expertise</b>  |
|   | <b>Structure</b>  | Gestion des sinistres de l'Immeuble  |
|   | <b>Surveillance<br/>Vigipirate</b>  | Renforcement de la surveillance de l'Immeuble dans le cadre de Vigipirate  |

1°/ Tous travaux concernant les parties communes de l'Immeuble y compris notamment les toitures, planchers, plafond, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, les menuiseries intérieures et extérieures, les revêtements des murs, plafonds et sols, les cours intérieures, les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrure, canalisations, descentes, conduits, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration, cheminées, gouttières, chenaux, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux, équipements, et relevant :

a) soit de travaux de second œuvre,

b) soit de travaux de réparation, réfection, rénovation remplacement, ou d'amélioration

c) soit de travaux d'entretien, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction.

Les Parties conviennent cependant expressément que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Bailleur sauf s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique.

2°/ Tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de réfection, de rénovation ou de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets, les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve, les interphones,

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>FRAIS ET HONORAIRE LIES AUX TRAVAUX DE L'IMMEUBLE</b></p> |  | <p>Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux (à l'exception des honoraires afférents aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil).</p>   |
| <p><b>ENVIRONNEMENT</b></p>                                     |  | <p>Frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'immeuble requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'immeuble.</p> <p>Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'immeuble.</p>   |
| <p><b>IMPOTS - TAXES - REDEVANCES</b></p>                       |  | <p>Taxes foncières, taxes additionnelles à la taxe foncière ; TVA ; taxe d'habitation ; taxes d'écoulement des égouts ; taxes de balayage ; taxes d'enlèvement des ordures ménagères ; taxes de voiries et d'urbanisme ; taxes de déversement des égouts ; taxes sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes, etc.) ; taxes sur les fluides et source d'énergie ; taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement « Société du Grand Paris » ; taxes afférentes à la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités</p> |

 30  
67

Ces charges décrites ci-dessus peuvent notamment résulter de contrats et prestations ponctuelles, et notamment inclure aussi :

- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique, et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, service à la personne, etc.)
- l'agencement, le mobilier, les fournitures, les consommables, les outillages, les tenues, les uniformes et équipements individuels, les pièces détachées, les équipements,
- les fluides et énergie (abonnements et consommations) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement de l'Immeuble qu'elles soient privatives ou communes
- les prestations de contrôles réglementaires.

#### **10.1.2 Les charges relatives à l'Immeuble imputables au Bailleur au titre de l'Immeuble** sont les suivantes :

- 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 ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

#### **10.1.3 Modalités de règlement**

Pour couvrir les charges relatives à l'Immeuble, le Preneur versera chaque trimestre au Bailleur, en sus du loyer, une provision égale à **trois cents (300) euros**, qui pourra être modifiée pendant le cours du Bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles approuvées par la dernière Assemblée Générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, et au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle ils ont été établis, le Bailleur ou son mandataire établira un décompte des charges réelles payées sur lequel seront imputées les provisions versées, et l'adressera au Preneur avec les pièces justificatives à l'appui.



La répartition des charges, et du coût des travaux, entre les divers locataires se fera en fonction des tantièmes de copropriété de l'Immeuble afférant aux Locaux loués.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles de l'année précédente.

## **10.2 Charges relatives aux Locaux loués**

Le Preneur supportera et règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de gaz, de fuel, de téléphone, et notamment supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette dernière hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon expresse, préalable et écrite par le Bailleur et le cas échéant par la copropriété de l'Immeuble.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution ou encore de location des compteurs divisionnaires.

Le Preneur fera son affaire personnelle de conclusions de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

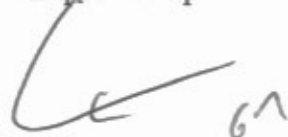
Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

**10.2.1** En application des dispositions L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatives aux Locaux loués, liées à l'usage des Locaux loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien
- Liaisons mécaniques
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud / Froid
- Charges externes non récurrentes
- Travaux
- Environnement
- Taxes, Impôts, redevances

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif.

La répartition de ces charges entre le Bailleur et le Preneur est indiquée ci-après :



- a) **Les catégories de charges relatives aux Locaux loués qui sont imputables au Preneur**, dans la limite de ce qui est stipulé ci-dessous et des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce sont celles qui suivent :

| CATEGORIES  | SOUS-CATEGORIES   | DESCRIPTIF  |
|---|---|---|
| NETTOYAGE<br>DES LOCAUX<br>LOUES                  | <b>Nettoyage Intérieur</b>  | Prestations, dépenses et frais de nettoyage   |
|   | <b>Nettoyage vitrerie</b>   | Prestations, dépenses et frais de nettoyage des portes et vitrines et verrières   |
| ELIMINATION<br>DES DECHETS<br>DES LOCAUX<br>LOUES | Dépenses liées à l'élimination des déchets (secs et humides) privatifs du Preneur |   |
|   | <b>Accès</b>  | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de fonctionnement et de vérifications des portes, portillons, rideaux, grilles |
|   | <b>Hygiène et environnement</b>   | Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées à la réglementation relative à l'hygiène et à l'environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)  |
|   | <b>Dératisation désinsectisation</b>  | Prestations, dépenses et frais de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection des parties communes   |

 67

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>FONCTION-<br/>NEMENT ET<br/>ENTRETIEN DES<br/>LOCAUX LOUES</b> | <b>Eclairage<br/>extérieur</b>               | Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs des Locaux Loués (notamment enseignes lumineuses) ; remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage ; entretien et mise aux normes et/ou remplacement des installations électriques, quelles qu'elles soient ; dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ; coût des abonnements aux différents services de distribution                                    |
|   | <b>Eclairage<br/>intérieur</b>               | Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs des Locaux Loués, y compris éclairage de sécurité ; remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage ; entretien et mise aux normes et/ou remplacement des installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogène ; dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ; coût des abonnements aux différents services de distribution |
|   | <b>Electricité de<br/>secours</b>            | Contrat de fourniture d'électricité de secours ; fonctionnement, entretien, réparation, remplacement, maintenance et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies   |
|   | <b>Gestion<br/>Technique<br/>Centralisée</b> | Maintenance de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC (le cas échéant)   |
|   | <b>Plomberie</b>                             | Entretien des réseaux de distribution d'eau potable (parties privées)   |
|   | <b>Réseaux<br/>Electriques</b>               | Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements (parties privées)   |
|   | <b>Second Œuvre</b>                          | Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, (parties privées) y inclus les parkings privatifs le cas échéant   |

*C* 6<sup>n</sup>

|  |                           |  |
|--|---------------------------|--|
| <b>LIAISONS<br/>MECANIQUES<br/>DANS LES<br/>LOCAUX LOUES</b> | <b>Monte-Charges</b>      | Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements) le cas échéant  |
| <b>SECURITE<br/>INCENDIE DES<br/>LOCAUX LOUES</b>            | <b>Autres équipements</b> | Réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance et vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité (Colonnes sèches, ...)   |
|  | <b>Détection</b>          | Réparation/entretien/remplacement/maintenance et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie s'il en existe dans les Locaux Loués.  |
|  | <b>Prévention</b>         | Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL)  |
|  | <b>Portes Coupe-feu</b>   | Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu   |
| <b>SURVEILLANCE<br/>DES LOCAUX<br/>LOUES</b>                 | <b>Vidéo surveillance</b> | Prestations, dépenses et frais de réparation/remplacement/ maintenance de l'équipement de vidéosurveillance (le cas échéant)   |
|  | <b>Chaud</b>              | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance fonctionnement des appareils de production et distribution de chaleur incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières privatives le cas échéant ...), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liées à un contrat de spécifique avec concessionnaire |



|  |                                  |   |
|--|----------------------------------|---|
| <b>CHAUD FROID A<br/>L'INTERIEUR<br/>DES LOCAUX<br/>LOUES</b>                      | <b>Froid</b>                     | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire |
|  | <b>Ventilation</b>               | Prestations, dépenses et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) de réparation/entretien/réfection/remplacement/maintenance/travaux (préventifs, curatifs) des équipements de ventilation communs et vérifications réglementaires  |
| <b>ASSURANCES<br/>DES LOCAUX<br/>LOUES</b>   |                                  | Primes d'assurances des Locaux loués et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance dans les termes de l'article 15 ci-après du Présent Bail   |
| <b>CHARGES<br/>EXTERNES NON<br/>RECURRENTES<br/>RELATIVES AUX<br/>LOCAUX LOUES</b> | <b>Procédure -<br/>expertise</b> | Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, de commandements, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'une procédure judiciaire ou non  |

Handwritten signature and initials, possibly 'L' and 'GN'.

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>TRAVAUX DANS<br/>LES LOCAUX<br/>LOUES</b></p> |  | <p>1°/ Tous travaux concernant les Locaux loués et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation, de réfection ou de remplacement portant sur les équipements et installations des Locaux loués tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, câblages, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation de toutes natures, y compris ceux résultant de la vétusté par dérogation à l'article 1755 du code civil, ou de la force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration, et/ou résultant d'une nouvelle réglementation y compris relative à l'environnement actuelle ou adoptée en cours de bail</p> <p>2°/ Tous contrat de maintenance et abonnement prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet, à charge par lui de justifier au bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.</p> |
| <p><b>ENVIRON-<br/>-NEMENT</b></p>                  |  | <p>Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux loués.</p>  |



|   |   |
|---|---|
| <b>IMPOTS -<br/>TAXES<br/>-REDEVANCES</b> | Taxes foncières, taxes additionnelles à la taxe foncière ; TVA ; taxe d'habitation (le cas échéant) ; taxes d'écoulement des égouts ; taxes de balayage ; taxes d'enlèvement des ordures ménagères ; taxes de voiries et d'urbanisme ; taxes de déversement des égouts ; taxes sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes, etc.) ; taxes sur les fluides et source d'énergie ; taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement « Société du Grand Paris » ; taxes afférentes à la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités |
|---|---|

b) **Les catégories de charges relatives aux Locaux loués imputables au Bailleur** au titre des Locaux loués sont les suivantes :

- 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 ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires de gestion locative.

**ARTICLE 11 - CONTRIBUTIONS, IMPÔTS ET TAXES**

Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, la contribution économique territoriale, les taxes locatives et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales, sociales ou parafiscales et/ou de toutes natures le concernant personnellement ou relatifs à ses activités et à son exploitation dans les locaux, auxquels il est et/ou sera assujéti en sa qualité d'exploitant et/ou de locataire, ainsi que tout nouvel impôt, taxe et contribution relatifs aux lieux loués et/ou à son commerce, et supporter leur augmentation, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, le Preneur réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Au surplus, le Preneur supportera l'intégralité des taxes et impositions liés aux Locaux loués et à l'immeuble dont ils dépendent qui sont normalement à la charge des propriétaires.



Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Par ailleurs, il est rappelé que le loyer prévu au présent Bail s'entend hors taxes. La Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, **les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux loués ou à l'Immeuble, imputables au Preneur** sont inventoriées ci-après :

- la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- la taxe d'écoulement des égouts,
- taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes,
- taxes de déversement des égouts,
- taxes sur les fluides et sources d'énergie,
- taxes afférentes à la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités,
- taxes sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...)
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- la TASCOM,
- la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement Public « Société du Grand Paris »,
- la taxe sur la valeur ajoutée,
- et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage de l'Immeuble ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au Preneur correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'Immeuble.



**Sont imputables au Bailleur :**

- la contribution économique territoriale,
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

**La répartition des impôts, taxes, et redevances entre les différents locataires de l'immeuble se fera selon la règle suivante :**

- pour les impôts, taxes et redevances relatifs à l'Immeuble : en fonction des tantièmes de copropriété afférents aux Locaux Loués,
- pour les impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux loués : en fonction du montant affecté à ces Locaux, le cas échéant après répartition entre les différents locaux concernés en fonction de la surface exploitée de chacun des locaux concernés par le même avis d'imposition.

**ARTICLE 12 - ETAT RÉCAPITULATIF ANNUEL DES CHARGES, IMPÔTS ET TAXES**

Conformément aux stipulations de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur les informations suivantes :

- un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail et leur coût (**Annexe 2**),
- un état prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du présent Bail assorti d'un budget prévisionnel (**Annexe 3**),

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût.
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

**ARTICLE 13 - INTÉRÊTS DE RETARD**

Le non paiement à son échéance de l'intégralité d'un terme de loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail entraînera s'il plaît au Bailleur, à la charge du Preneur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des pénalités de retard calculées comme suit :



Ces pénalités seront égales à cinq (5) % des sommes dues, augmentées de un et demie pour cent (1,5 %) des sommes dues par mois de retard supplémentaire à courir jusqu'au complet paiement desdites sommes, chaque mois commencé étant intégralement dû, sans préjudice des dispositions de l'article 16 ci-après.

En outre, le paiement tardif de cinq avis d'échéance, consécutifs ou non, pendant la durée du Bail, constituera d'un commun accord entre les Parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de Bail.

Par ailleurs, il est également convenu entre les Parties que tous commandements de payer ou de faire, sommations et/ou mises en demeure qui seront délivré(e)s par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent Bail seront refacturé(e)s au Preneur, qui s'oblige irrévocablement à les régler sans délai.

#### **ARTICLE 14 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur a d'ores et déjà versé au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, une somme de **huit mille sept cents (8.700) euros** correspondant à un terme de loyer en principal hors taxes, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations locatives et généralement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie des lieux, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et ne produira pas d'intérêt au profit du Preneur.

Le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés au Bailleur, et seulement après paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes sommes et/ou indemnités dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur à quelque titre que ce soit, notamment au titre des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état des locaux loués.

Lors de chaque révision ou indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à toujours correspondre à un terme de loyer.

En cas de résiliation du présent Bail, par suite d'inexécution d'une de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudices de tous autres.



#### **ARTICLE 15 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT**

En cas de renouvellement du Bail, le montant du nouveau loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce, les Parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement.

En tout état de cause, d'un commun accord entre les Parties, le loyer de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer initial du Bail, indexé au jour de la prise d'effet du bail renouvelé dans les conditions fixées à l'article 9 du présent Bail.

Cette condition est déterminante de la volonté des Parties et s'imposera à elles lors du ou des renouvellements à intervenir.

#### **ARTICLE 16 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Les Parties sont expressément convenues, comme condition essentielle et déterminantes des présentes, qu'à défaut de paiement à son échéance exacte et en totalité d'un seul terme de loyer, et/ou de l'intégralité des frais, impôts, taxes, charges ou prestations qui constituent l'accessoire du loyer, et/ou du montant de la clause pénale et/ou de l'indemnité d'occupation, et/ou de tous arriérés et/ou rappels de sommes dues, de quelque nature qu'ils soient (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie, fixation rétroactive du loyer de renouvellement, intérêts de droit, etc.), résultant ou non d'une fixation judiciaire, ainsi que des frais de commandement(s), sommation(s), mise(s) en demeure et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses, charges et/ou conditions du présent Bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du Bail, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera intégralement acquise à ce dernier à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

À défaut par le Preneur d'évacuer les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard, nonobstant le remboursement des charges et sans préjudice de tous dommages et intérêts, le tout jusqu'à la libération effective des lieux loués.

#### **ARTICLE 17 - CONDITIONS PARTICULIÈRES : DROIT D'ENTRÉE - GARANTIE COMPLÉMENTAIRE**

**17.1 - DROIT D'ENTRÉE :** Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le Preneur au profit du Bailleur d'un droit d'entrée d'un montant de **Vingt mille euros (20 000 €)**, non soumis à TVA.

**Cette somme sera effectuée en deux versements de Dix mille euros (10 000 €), chacun de la manière suivante :**

- **le premier lors de la signature des présentes**
- **le second le 1er Novembre 2022**

Les Parties conviennent que ce pas-de-porte constitue la contrepartie de la dépréciation des lieux loués résultant des droits que le statut des baux commerciaux accord au Preneur, tel que le droit au renouvellement du Bail et à une indemnité d'éviction.

Il sera intégralement versé au Bailleur lors de l'entrée du Preneur dans les lieux et, à cette date, il sera définitivement acquis au Bailleur sans qu'il puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au Preneur pour quelque cause que ce soit et alors même que le Bail consenti viendrait à prendre fin avant son terme normal pour quelque motif que ce soit.

La somme de **20 000 euros (SANS TVA)** ci-dessus stipulée, sera payée par le Preneur selon les modalités ci dessus indiquées : le bailleur en donnera bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque.

#### **17.2 - GARANTIE COMPLEMENTAIRE :**

Afin de garantir la parfaite exécution de ses obligations au titre du présent Bail, le Preneur verse ce jour au Bailleur, une somme complémentaire en garantie, d'un montant de **Dix Sept Mille Quatre Cents (17 400) euros** correspondant à deux termes de loyer en principal, hors charges et hors taxes, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations locatives et généralement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie des lieux, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt : **cette Garantie financière déposée entre les mains du bailleur constitue un complément de garantie en lieu et place d'une garantie bancaire autonome à première demande d'un an de loyer.**

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et ne produira pas d'intérêt au profit du Preneur.

43  


La présente garantie financière sera restituée au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés au Bailleur, et seulement après paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes sommes et/ou indemnités dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur à quelque titre que ce soit, notamment au titre des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état des locaux loués.

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, la garantie financière sera restituée par le cessionnaire au cédant de sorte que la garantie restera en vigueur entre les mains du bailleur.

Lors de chaque révision ou indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à toujours correspondre à un terme de loyer.

En cas de résiliation du présent Bail, par suite d'inexécution d'une de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudices de tous autres.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette garantie constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

#### **ARTICLE 18 - AMIANTE**

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-18 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser dans les lieux loués un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, et avoir constitué le Diagnostic Technique Amiante - DAT.

La fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante des lieux loués figure en **Annexe 4** au présent Bail.

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 II du Code de la santé publique, ce Diagnostic Technique Amiante est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du mandataire du Bailleur.

Ce Diagnostic Technique Amiante sera communiquée à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

#### **ARTICLE 19 - DIAGNOSTIC DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et 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. 134-1 du même Code, dont copie figure en **Annexe 5** aux présentes.

## **ARTICLE 20 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement, le Preneur déclare avoir été dûment informé par le Bailleur de la situation des lieux loués au regard des risques naturels et technologiques, dont un état figure en **Annexe 6** aux présentes.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux présentement loués n'ont subi aucun sinistre résultant d'une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles.

## **ARTICLE 21 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **21.1 Portée du Bail - Intégralité de l'accord - Titres**

Le préambule et les annexes du présent Bail, en constituent une partie intégrante et indivisible.

L'ensemble des stipulations du Bail, en ce compris le préambule et ses annexes, constitue l'unique et l'entier accord entre les Parties eu égard à son objet et annule et remplace tout(s) accord(s) antérieur(s) entre les Parties, écrit ou verbal, ayant pour objet la prise à bail des Locaux loués. Le présent Bail ne pourra être modifié que par un accord écrit des Parties.

Les titres des articles ne sont insérés aux présentes que pour en faciliter la lecture mais ne devront en aucun cas être pris en compte pour en interpréter les dispositions.

### **21.2 Indépendance des stipulations - Renonciation**

Au cas où une stipulation du présent Bail se révélerait en tout ou en partie nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier ne sera pas affectée ni remise en cause. En pareil cas, les Parties substitueront, dans la mesure du possible, à cette stipulation nulle, annulable, non exécutoire ou réputée non écrite, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Le fait pour l'une ou l'autre des Parties de ne pas se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du présent Bail ne pourra en aucun cas s'interpréter comme une renonciation au bénéfice de cette stipulation, cette Partie conservant toujours la faculté d'en revendiquer l'application ou le bénéfice.

### **21.3 Successeur - Solidarité - Indivisibilité**

La présente convention engage les Parties, ainsi que tous leurs éventuels successeurs, héritiers, représentants légaux, ayants droit ou ayants cause à titre universel ou particulier. En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des termes et conditions du présent Bail et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.



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

#### **21.4 Litiges**

Toutes contestations qui pourraient surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation du présent Bail sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont situés les Locaux objet du présent Bail.

#### **21.5 Frais**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et/ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer. Les honoraires de rédaction du présent acte s'élèvent à la somme de 2.900 Euros hors taxes (TVA en sus), que le Preneur s'oblige à payer.

Le Preneur ou ses ayants droits devra(ont), en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

#### **21.6 Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile comme indiqué ci-après :

- le Preneur dans les locaux loués ;
- le Bailleur en son siège social.

Fait à PARIS, le **3 Novembre 2021**,

En autant d'exemplaires originaux que requis par la loi,

#### **Le Bailleur**

**SARL FONCIERE ATHEMIS**  
**REPRESENTÉE PAR LA SOCIETE SIMS**  
Représentée par M. Laurent HADJAJE,  
ès qualité de Gérant

  
**SIMS**  
12, rue de Lisbonne - 75008 PARIS  
Transaction - Gestion - Défiscalisation  
Tél 01 83 11 08 68  
Cartes professionnelles T 10551 G 4863  
Garantie Financière SOCAF Adh. 23346  
RCS PARIS B 451 546 287

#### **Le Preneur**

**SAS BINTJE!**  
Représentée par son président  
**MR GREGORY MORTIER**



## LISTE DES ANNEXES

**Annexe 1** : Etat des lieux ;

**Annexe 2** : Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût ;

**Annexe 3** : Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel ;

**Annexe 4** : Diagnostic Amiante ;

**Annexe 5** : Diagnostic de Performance Energétique ;

**Annexe 6** : Etat des risques, arrêté préfectoral et cartes concernées ;

 47  
007

