

Né en Lorraine.

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

**Ci-après dénommés ensemble « Le BAILLEUR »
D'une part**

ET

- La Société [.....]

Société [forme] au capital de [...] €, ayant son siège social à BAR LE DUC (55), 104 bd de la
Rochelle, identifiée sous le numéro [.....] RCS BAR LE DUC

Représentée par Monsieur Matthieu THOMAS, en sa qualité de [.....], ayant tous pouvoirs à
l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

**Ci-après dénommée « Le PRENEUR »
D'autre part**



Les soussignées sont désignées individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties ».

II A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1- CONVENTION

Par les présentes, les Parties conviennent expressément de soumettre le présent bail aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R.145-3 à R.145-33 du Code de commerce, pour les biens dont la désignation suit.

2- DESIGNATION DE LA CHOSE LOUEE

Un local commercial situé dans un ensemble immobilier sis à BAR LE DUC (55000), 104 bd de la Rochelle, et référencé au cadastre comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
AD	490	104 bd de la Rochelle	00 ha 02a 02 ca
AD	491	104 bd de la Rochelle	00 ha 00 a 41 ca

Le local commercial est au rez-de-chaussée de cet immeuble, situé à gauche du couloir constituant le lot numéro 1 et se décompose comme suit :

- un magasin,
- un laboratoire,
- un local à usage de vestiaires,
- une cave,
- une réserve légumerie avec sa cave.

Le tout d'une superficie approximative de 160 m².

Et les 150/1.000ème des parties communes générales et de la propriété du sol.

Il est précisé qu'une partie du laboratoire et le local à usage de vestiaires y attenant sont sis sur la parcelle cadastrée AD 491.

Le Preneur aura un droit d'usage de la cour qui est une partie commune de l'immeuble et pourra y entreposer ses poubelles. Il bénéficiera également d'un droit de passage dans le couloir du rez de chaussée des parties communes.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ou la superficie ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation.

3- DUREE

3.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} 2023 pour se terminer le 2032.

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

Le Bailleur a la même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce, c'est-à-dire par l'effet d'un congé donné à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance et par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

3.3 Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie de Commissaire de Justice, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le Preneur qui veut obtenir le renouvellement de son bail, doit en faire la demande, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

3.4 A défaut de congé ou de demande de renouvellement en fin de bail, celui-ci se prolonge tacitement conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Dans ce cas, le Preneur a la faculté de demander le renouvellement conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du Code de commerce, soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et à tout moment au cours de sa prolongation.

A cours de la tacite prolongation, le Bailleur doit donner le congé par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

4- DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux désignés ci-dessus sont affectés exclusivement à l'activité du preneur, à savoir celle de boucherie, charcuterie et traiteur.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte et même temporairement, changer la destination des lieux loués ni étendre ou modifier la nature de l'activité exercée, si ce n'est dans le cadre et le respect des dispositions réglementaires au titre de la déspecialisation, conformément aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.



Toutefois, le Preneur sera autorisé à adjoindre à l'activité ci-dessus énumérée des activités connexes ou complémentaires, à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des locaux.

5- ENTREE EN JOUISSANCE – DELIVRANCE DES LIEUX LOUES

Le Preneur prendra les locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux est dressé amiablement et contradictoirement entre les parties au jour de l'entrée en jouissance du présent bail. Un exemplaire dudit état des lieux a été remis à chaque partie qui le reconnaît.

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des locaux du 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 Commissaire de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Si des travaux devaient être réalisés par le Preneur, après autorisation du Bailleur, le Bailleur se réserve la possibilité de solliciter la réalisation d'un état des lieux après la réalisation des travaux, aux frais partagés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

6- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé (Annexe I).

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'Etat depuis www.georisques.gouv.fr. En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Déclaration de sinistre – Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des Assurances.

7- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L.126-29 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation a été établi uniquement pour les locaux entrant dans le champ d'application, étant précisé que pour les locaux entrant dans l'une des catégories d'exemption prévues par l'article R.126-15 du même code, ce diagnostic n'a pas été établi, à savoir :

- c) les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

Ce diagnostic figure en Annexe 2.

8- DIAGNOSTIC AMIANTE

L'ensemble immobilier, objet des présentes, entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R. 1334-14 I du Code de la santé publique, ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Un diagnostic amiante figure en Annexe 3.

9- DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

9-1 Occupation et usage des lieux loués

Le Preneur s'engage vis-à-vis du Bailleur à jouir des lieux loués raisonnablement (c'est-à-dire en « bon père de famille », telle que cette notion existait préalablement à la promulgation de la loi n°2014-873 du 4 Août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes) en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes et aux autres occupants de l'immeuble ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice quelconque, que ceux-ci soient le fait du Preneur, de son personnel, de ses clients ou visiteurs.

Tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée ; en outre, le Preneur devra rembourser au Bailleur toute somme que ce dernier aura versée du fait du trouble de jouissance occasionné par le Preneur.

Le Preneur répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués de son propre fait et devra de même informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

9-2 Exercice de l'activité

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale, à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de tous agréments ou autorisations nécessaires tant pour son installation dans les lieux loués, que pour l'exercice de son activité ainsi que toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Au cas où néanmoins, le Bailleur aurait à ce titre à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

9-3 Droits et obligations relatifs à l'exploitation du fonds

Le Preneur tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent du présent bail.

Le Preneur devra effectivement et personnellement exercer son activité de manière continue.

Il ne pourra en concéder la jouissance à un tiers, de quelque manière que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou précaire, ainsi qu'y domicilier toute personne physique ou morale, sauf dérogation expresse prévue aux présentes.

9-4 Location-gérance

Le Preneur ne pourra donner son fonds en location-gérance qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur.

9-5 Droits et obligations relatifs à l'enseigne

Le Preneur pourra installer une enseigne lumineuse, des stores, des bannes, marquises, toutes plaques sur la façade de l'immeuble sans aucune formalité préalable, et sous réserve de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul tenu responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner ; l'autorisation donnée par le Bailleur ne pouvant en aucun cas engager sa responsabilité à quelque titre que ce soit. Dans tous les cas le Preneur assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et l'entretien de ces installations.

En fin de bail, le Preneur aura le droit d'indiquer son changement d'adresse par une affiche ou un écriteau, dans les trois mois qui précèdent et qui suivent son départ, sous réserve de l'obtention des autorisations éventuellement nécessaires.

Le Preneur devra, pour la date de son départ effectif des locaux, avoir retiré toute enseigne ou affichage publicitaire liés à son exploitation. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

9-6 Droit de préférence en cas de vente des locaux

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

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

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

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

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



Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

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

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

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

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

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

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

9-7 Visite des lieux loués

Pendant toute la durée du bail et lors de ses renouvellements successifs, le Bailleur se réserve le droit ainsi qu'à ses représentants quels qu'ils soient dûment habilités de pénétrer dans les locaux.

L'accès des locaux devra toujours être libre pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité.

Le Preneur devra laisser le Bailleur son représentant, son architecte, ainsi que tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes

les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins une semaine à l'avance.

En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 14 heures à 16 heures, sans interruption les jours ouvrables.

Si les lieux loués sont mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail.

9-8 Entretien - réparations

9.8.1 Le Preneur tiendra constamment les lieux loués en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, en ce compris les réparations pouvant résulter de l'usage, de la force majeure ou de la vétusté, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code Civil, dès lors que ces dernières ne relèvent pas de l'article 606 du Code Civil. Le Preneur devra procéder à toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit. Il remplacera ce qui ne pourrait être réparé.

D'une manière générale, le Preneur devra entretenir, à ses frais, les locaux conformément aux diverses exigences réglementaires à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui demeurent à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra entretenir à ses frais en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité, l'ensemble des installations (électricité, eau, gaz, sanitaires, chauffage, serrurerie, vitrerie, équipements informatiques et de climatisation, skydome, les glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture, les cuves à gaz-oil, le cas échéant ascenseur et monte charges...) existantes dans les locaux. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Il remplacera à ses frais les installations et éléments d'équipement, et en particulier ceux visés ci-dessus, qui ne pourraient être réparés. Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité, il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparation de dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des prescriptions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toute réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés.

Il entretiendra les revêtements de sols et les revêtements muraux en parfait état, compte tenu d'une usure normale. Il procédera à la peinture intérieur et extérieur dès que nécessaire.

Dans le cadre de l'exercice de son activité, le Preneur devra veiller à laisser la cour ainsi que le couloir en rez de chaussée qui sont des parties communes propres et en bon état et ne pas laisser entreposer des marchandises, cartons ou autres. En cas de dégradation de la cour ou dudit couloir de son propre fait, il supportera à ses frais la réparation des dégâts de toutes espèces.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

9.8.2 Dans le cadre de son activité, le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires et notamment celles prescrites par la réglementation en vigueur et les prescriptions, afin de préserver à tout moment les biens loués et leur voisinage de toute forme de pollution ou de nuisances, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Preneur s'engage en particulier à ne pas entreposer, stocker ou utiliser dans les lieux loués de produits ou substance susceptibles d'occasionner une pollution, sans dispositifs de protection et notamment de rétentions, adaptés.

Le Preneur assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable à son activité de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif quel qu'il soit.

En tout état de cause, si les biens loués se trouvent concernés par une quelconque forme de pollution nouvelle ou de nuisance, le Preneur en sera seul tenu responsable à l'égard du Bailleur et prendra toutes les mesures nécessaires dans les lieux loués, comme à l'extérieur de ceux-ci, afin de supprimer tous les impacts liés à la pollution nouvelle ou à cette nuisance, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Bailleur aura toujours le choix de faire réaliser lui-même ces mesures aux frais du Preneur et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le Preneur.

Le Preneur devra assurer la surveillance des biens loués afin de se prémunir contre tout risque d'intrusion.

9.8.3 Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur le montant des réparations supportées par le Bailleur qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, comme il est dit ci-dessus, soit des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, survenues dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble ou de la cour.

A défaut d'exécution par le Preneur des travaux et/ou réparations qui lui incombent, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation de la présente clause.

9.8.4 Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux loués, le couloir du rez-de-chaussée et la cour et il devra immédiatement prévenir le Bailleur de toute atteinte qui serait portée et de toutes dégradations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les lieux loués. En cas de sinistre, le Preneur devra faire sans délai toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adresser une copie sous 48 heures au Bailleur.

ID: 668A7894-C3D6-40FE-89BA-35763B97489D

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

9.8.5 Le Preneur supportera également, et ce sans indemnité de la part du Bailleur, tous les travaux qui seront exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

10- DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

10-1 Interdiction de changer la forme des lieux loués

Le Bailleur s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination.

Le Preneur devra souffrir tous travaux, sans pouvoir prétendre à aucun dédommagement, quelles qu'en soient l'importance et la durée, que le Bailleur serait en droit de faire exécuter en vertu des présentes dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent alors même que la durée de ces divers travaux excéderait vingt-et-un (21) jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, à la condition qu'il n'en résulte pas une incapacité d'accès de la clientèle à l'établissement.

Le Preneur supportera également sans dédommagement de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'ensemble immobilier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

10-2 Vices cachés et troubles de jouissance

Il est expressément convenu entre les parties que le Bailleur ne garantira pas les troubles de jouissance qui pourraient résulter du fait des tiers ou de l'administration ou d'éventuels vices cachés affectant les lieux loués.

10-3 Entretien et charges incombant au Bailleur

Le Bailleur s'engage à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

Le Bailleur conservera à sa charge :

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements,



taxes...) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 696 du Code Civil.

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires.

- Les honoraires de gestion des loyers.

- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 696 du code civil.

- Les impôts, taxes, contributions et redevables dont il est le seul redevable légale, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu des présentes.

10-4 Etat prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L145-40-2 du Code de Commerce ci-après littéralement retranscrit :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le Bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ».

Le Bailleur indique au Preneur qu'il n'a effectué aucun travaux au cours des trois dernières années et qu'à ce jour, il n'en envisage aucun dans les trois années à venir.

11- TRANSFORMATIONS ET AMENAGEMENTS

Le Preneur ne pourra procéder dans les lieux loués à aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou voûtes sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur ou de son mandataire.

De même, il ne pourra en aucun cas retirer, modifier, restaurer ou remplacer, en tout ou en partie, les faïences qui ornent les murs du magasin, sans le consentement exprès et préalable du Bailleur et étant précisé que dans le cas où il serait autorisé à les retirer, en tout ou en partie, les faïences resteront la propriété du Bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés aux frais, risques et pertes du Preneur, conformément aux normes de sécurité requises, et sous la surveillance de

l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, étant précisé que cette disposition vise aussi tous travaux sur les faïences ou qui auraient un impact indirect sur les faïences.

Les travaux autorisés seront également visés par un organisme de contrôle de type SOCOTEC, VERITAS ou APAVE ou tout autre organisme pareillement qualifié, dont les honoraires seront également à la charge du Preneur.

Mêmes autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le Preneur ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du Bailleur en fin de bail ou au départ du Preneur.

Tous embellissements ou améliorations quelconques, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires existantes ou à venir, de même que tous travaux de transformation ou de modification effectués par le Preneur dans les lieux loués, en cours de bail ou lors de ses renouvellement successifs, et qui ne peuvent se détacher sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés deviendront en fin de bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur, d'exiger lors du départ du Preneur, la remise des locaux en tout ou en partie dans l'état primitif aux frais du Preneur et ce, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit d'exiger que les travaux réalisés par le Preneur sans son autorisation, soient enlevés et que la partie des locaux concernés soit remise dans l'état primitif par le Preneur, à ses frais exclusifs dans le délai d'un mois à compter d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas effectué les travaux d'enlèvement sous un délai d'un mois, il sera redevable envers le Bailleur d'une astreinte par jour de retard de cinq cents euros (500 €). Cette astreinte sera plafonnée à deux (2) mois de loyer.

Les équipements, matériels et installations démontables sans dommage réalisés par le Preneur (à l'exception notamment des matériels de chauffage et de climatisation) demeureront sa propriété et seront enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

12- CONSTRUCTIONS

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

En conséquence, le Bailleur se réserve le droit de demander, tant au cours du bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le Preneur sans son autorisation.

Le non-exercice par le Bailleur de cette faculté de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite, le



Bailleur gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du bail, et ce, aux frais du Preneur.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait ainsi faite par le Preneur ne deviendra la propriété du Bailleur qu'en fin de jouissance.

L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au Preneur égale, au choix du Bailleur, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 du Code civil.

13- TRAVAUX IMPOSES PAR L'ADMINISTRATION

Le Preneur supportera seul la charge de toutes transformations, améliorations ou aménagements, et plus généralement, de tous travaux de mise en conformité quelles qu'en soient la nature et la durée qui seraient imposés par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme, existante ou à venir en matière d'hygiène, de sécurité, de santé, d'environnement, de salubrité et pour toutes les autres causes à raison de l'activité exercée, de l'occupation des lieux loués ou de l'état général de l'immeuble.

Le Preneur supportera toutes les conséquences, quelles qu'en soient la nature et l'importance, de toute modification des dispositions législatives ou réglementaires, ou normes, existantes ou à venir, liée à son activité, applicables aux biens loués ou à leur exploitation à la date d'effet de prise d'effet du présent bail, et fera réaliser à ses frais toutes mesures et travaux, notamment de modifications, de mises en conformités, réparations à ce titre.

Toutefois, les travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil demeureront à la charge du Bailleur.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

A défaut de convention contraire, ces travaux resteront la propriété du Bailleur en fin de jouissance sans indemnité.

14- OBLIGATION D'ASSURANCE

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment :

- les risques d'incendie et foudre,
- de vol,
- de chute d'aéronefs et d'objets aériens,
- de choc de véhicule appartenant à un tiers,
- ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, poids de la neige sur les toitures,

- fumées,
- grèves, émeutes et mouvements populaires,
- de vandalisme, actes de malveillance, sabotage, attentats et acte de terrorisme,
- de toute explosion,
- de tous dommages électriques,
- de dégât des eaux,
- des catastrophes naturelles,

couvrant la valeur de reconstruction de l'ensemble immobilier loué et tous les aménagements qu'il aura apportés aux lieux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, les risques locatifs, le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les lieux ou dont le Preneur pourrait être responsable.

Le Preneur devra également souscrire une assurance contre la perte d'exploitation.

Toute police d'assurance souscrite par le Preneur devra prévoir que l'assureur sera tenu d'aviser le Bailleur de toute modification ou suspension de garantie ainsi qu'en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur ou leurs assureurs, ainsi que le cas échéant toute personne ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou toute autre partie de l'immeuble, ou les assureurs de ceux-ci, pour la part des dégâts ou dommages dont ils pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, conformément aux stipulations convenues ci-après, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toute réquisition de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

Toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, la résiliation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui de droit.

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers, ainsi qu'à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

Enfin, le Preneur ne peut en aucun cas tenir le Bailleur pour responsable des vols ou détériorations qui pourront être commis chez lui et ne peut lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

Si à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le Bailleur souscrira quant à lui une assurance responsabilité propriétaire.

15- CESSION

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail pour l'ensemble des lieux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, qui devra poursuivre la même activité.

Dans les autres cas, le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'après avoir obtenu l'agrément préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

Tout apport ou toute cession y compris au profit d'un acquéreur du fonds de commerce devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié auquel le Bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit de Commissaire de Justice un mois au moins à l'avance.

Cette convocation mentionnera les lieu, jour et heure prévus pour la régularisation de la cession, cette convocation précisera si la cession est concomitante à celle du fonds.

Pour permettre au Bailleur de donner son agrément, celui-ci sera demandé dans la convocation qui comportera en annexe une note précisant les nom et adresse de l'acquéreur, ainsi que l'objet et les modalités de la cession, dans le cas où l'acquéreur serait une personne morale, la note annexe devra préciser le nom, prénom et adresse du dirigeant si c'est une personne physique et si c'est une personne morale joindre un Kbis à jour. Dans cette hypothèse, le silence gardé par le Bailleur pendant un délai de quinze jours après réception de la convocation sera considéré comme un refus d'agrément du cessionnaire ou du bénéficiaire proposé.

Si le Bailleur dûment convoqué est absent au jour de l'acte, il sera passé outre, dès lors qu'il aura par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées.

La cession sera signifiée au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Une copie, un exemplaire original ou une expédition de l'acte de cession sera, selon le cas, et sur sa demande, remis gratuitement au Bailleur dans les plus brefs délais.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de la cession du droit au bail ou en cas de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce du Preneur. A

défaut, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.

En cas de cession, le Preneur sera garant et répondant solidaire du cessionnaire, pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail et ce, durant une durée de trois années à compter de la cession. Le bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de Commerce (sauvegarde), de l'article L.631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L.641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cessions successives, sous quelque forme que ce soit, notamment l'apport du droit au bail ou du fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante. 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;

Toutefois, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

16- SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les locaux sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

A cette fin, le Preneur devra informer le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de son intention de sous-louer et l'appeler à concourir à l'acte quinze jours au moins avant la signature.

Cette notification devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que la date et le lieu de la signature de la sous-location.

Pour le cas où le Bailleur ne se rendrait pas à la convocation, il sera passé outre dès lors qu'il aura agréé la sous-location selon les modalités ci-dessus définies.

La sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, exemplaire ou une expédition sera, selon le cas, remis au Bailleur dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

KB

TM

U.S. AIR FORCE FORM NO. 100-10 (1-64)

Dans tous les cas de sous-location, le sous-locataire n'aura aucun droit direct de renouvellement.

En toute hypothèse, le Bailleur se réserve, à tout moment, la faculté d'exiger le paiement direct des loyers par le sous-locataire.

Le Preneur demeurera responsable solidairement avec le sous-locataire des obligations incombant à ce dernier en vertu du présent bail.

Le Preneur s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur pour l'exécution des clauses et conditions de Bail.

17- LOYER

17-1 Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de **NEUF MILLE TROIS CENT QUINZE EUROS (9.315 €) H.T.**

Le Preneur s'oblige à payer ledit loyer mensuellement et d'avance et le premier jour de chaque mois, et pour la première fois le..... et au prorata temporis à compter de l'entrée en jouissance des locaux.

A ce loyer, s'ajouteront les charges, impôts et taxes.

Le Preneur réglera les loyers, charges, impôts et plus généralement toute somme due au titre des présentes au Bailleur, par virement bancaire, à leur date d'exigibilité.

Il est précisé que le Bailleur n'est pas assujéti à la T.V.A., le loyer ci-dessus convenu n'est pas en conséquence soumis à cette taxe.

Les loyers visés ci-dessus seront payés par virement.

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

17-2 Indexation conventionnelle du loyer

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions de l'article L.145-34 et suivants du Code de Commerce et R.145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de demande de révision.

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire par application automatique de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié par l'INSEE et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures pour une année à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

L'indice de base retenu est celui connu ce jour, soit celui du premier trimestre 2023, valeur : 128,68. L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Si, au cours du bail, de sa reconduction ou de ses renouvellements éventuels, la publication de cet indice devait être interrompue, il sera fait application de l'indice qui le remplacerait, ainsi que des coefficients de raccordements établis par l'administration ; à défaut, les parties conviendront d'un nouvel indice.

L'indexation prendra effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le Preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du terme précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties négligerait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le paiement ou l'encaissement de loyers à l'ancien taux, de même que la délivrance de quittances, ne sauraient être considérées comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

La présente clause n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L145-37 et suivants du Code de Commerce.

18- DEPOT DE GARANTIE

18.1 Fixation du dépôt de garantie

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail et de ses annexes, le Preneur verse au Bailleur, ce jour, à titre de dépôt de garantie la somme de MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX EUROS (1.552 €) correspondant à deux mois de loyers H.T.

Ce dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts. Le Preneur n'est pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des Locaux loués.

Lors de chaque variation du loyer, quelle que soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette variation, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours égal à deux mois de loyer.



18.2 Cession

En cas de cession autorisée, le dépôt de garantie du cédant sera conservé par le Bailleur et aucune somme ne reste due par celui-ci deviendra le dépôt de garantie du cessionnaire, étant précisé que le cessionnaire restera responsable de toute somme pouvant être due par le cédant.

18.3 Compensation

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les créances dues au Bailleur et nées antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Dans cette hypothèse, la poursuite du contrat de bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie et ce, dans un délai maximum d'un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

19- CHARGES ET CONTRIBUTIONS

19.1 Nature des charges et travaux supportés par le Preneur

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de Commerce :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

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

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lorsqu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement,

4° Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail,

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

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

Le Preneur aura à sa charge :

- toutes les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, visites techniques, contrôles...) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs d'éradication, de ravalement) des biens immobiliers, objet des présentes, et de ses équipements portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés par l'article 606 du Code civil,
- le nettoyage de façade, remise en peinture ou remplacement de tôles de bardage abîmées,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement de l'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité),
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les moyens de protection incendie,
- réseaux et alimentations,
- les installations électriques,
- courants faibles (informatiques, tél, VDI, contrôle d'accès),
- l'entretien des extérieurs, espaces verts, aires de stationnement, parkings,
- l'entretien et la réparation des clôtures,
- les vétustés sur les éléments ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil,
- les grosses réparations de l'article 605 du Code Civil, occasionnées par le défaut de réparations d'entretien.

Cette liste présente un caractère limitatif et exhaustif conformément à l'article L145-40-5 du Code de Commerce et donnera lieu à un état récapitulatif annuellement adressée par le Bailleur au Preneur dans les conditions fixées par la Loi.

Le Preneur souscrira ou poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le Bailleur ou le précédent Locataire. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

Le Preneur remboursera au Bailleur lors de chaque terme de loyer, les sommes engagées par ce dernier au titre des charges, prestations et fournitures divers.

En cas de mise en place d'un règlement de copropriété, le Preneur supportera la quote-part des charges de copropriété des parties communes nécessaires à l'exploitation des biens loués.

19.2 - Impôts, taxes et redevances

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles et mobilières, les impôts et les taxes de toute nature, présents ou à venir lui incombant, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que les charges de ville ou de police auxquelles les preneurs sont ordinairement tenus, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le Bailleur.

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le Preneur remboursera au Bailleur au prorata de la surface louée :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris, les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière (ou tout autre impôt de remplacement), ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Dans le cas où une contribution foncière unique serait calculée pour l'ensemble immobilier, la part revenant au Preneur sera calculée par application de la surface ou des tantièmes correspondant strictement aux biens loués par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des biens loués.

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des locataires.

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

19.3 Nature des charges, impôts et taxes à la charge du Bailleur

Sont à la charge du Bailleur les charges, impôts et taxes suivantes :

- Les dépenses liées aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi 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 le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent,
- Les éventuels honoraires liés à la gestion de l'ensemble immobilier loué.

Les prestations et frais engagés à l'occasion de travaux d'embellissement réalisés, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, sont à la charge du Preneur dès lors que leur montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Au cours du bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges lui étant imputables.

Chaque année, le Bailleur sera tenu d'établir un état récapitulatif des charges, impôts et taxes et redevances liés au bail, ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Cet état sera à communiquer au Preneur au plus tard le 30 Septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêts de compte.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le loyer mensuel suivant.

En cours de bail, le Bailleur est tenu d'informer le Preneur de tous impôts, charges, taxes ou redevances nouveaux ; il devra communiquer au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

20- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

21- DISPARITION DU CONTRAT

21-1 Caducité

En cas de destruction partielle entraînant une gêne substantielle pour l'exploitation des activités du Preneur, pendant une durée supérieure à six (6) mois, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. Cette demande pourra être faite avant l'expiration du délai de six (6) mois si, avant ce terme il est certain que la reconstruction ne pourra pas être effectuée dans ce délai. En cas de poursuite de bail, le Preneur sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Le Preneur, dans ce cas, ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Si les biens loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices étant acquis au Bailleur.

21-2 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.



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

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Preneur devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

Il est également convenu que le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans le local ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

21-3 Restitution des lieux loués

21.3.1 Quel que soit le motif de la cessation du bail, le Preneur devra, trente jours avant la fin du bail, informer le Bailleur de la date de son déménagement.

Il devra également rendre les lieux loués en parfait état d'entretien et de réparations locatives conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Il devra à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le bail et restituer les biens loués entièrement libres de tout mobilier, agencement, câblage et autres qui n'auraient pas fait accession au Bailleur.

Il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

L'ensemble des réparations s'effectuera sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont le Preneur supportera les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devra alors les lui régler.

21.3.2 Le Preneur s'engage également et garantit que les biens loués seront au jour de leur restitution, exempts de toute pollution nouvelle et de tous déchets causés par son activité, et seront conformes à la réglementation en vigueur.

Au cours des six mois précédent leur restitution, ou selon son choix, à leur libération, le Bailleur pourra faire contrôler l'absence de pollution nouvelle et de déchets ainsi que la conformité des locaux à la réglementation par le bureau d'étude de son choix. Le coût de cet état environnemental de sortie sera, en principe à la charge du Bailleur. Dans le cas où l'état environnemental de sortie identifierait une pollution nouvelle, la présence de déchets ou une non-conformité par rapport à la réglementation en vigueur, le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais liés à la réalisation de cette étude.

Cet état environnemental de sortie devra alors également préciser toute mesure et travaux utiles pour remédier et supprimer (i) la non-conformité et/ou la présence de déchets constatée, ou (ii) la pollution nouvelle.



Le Bailleur aura toujours le choix de faire réaliser lui-même ces mesures et travaux aux frais du Preneur et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures et travaux qui seraient réalisés directement par le Preneur.

L'ensemble des travaux préconisés dans l'état environnemental de sortie devra avoir été réalisé par le Preneur au plus tard le jour de la restitution des biens loués.

21.3.3 Le Preneur rendra les lieux loués en bon état. Ce qui sera constaté dans un état des lieux contradictoire, après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

21.3.4 Au cas où après la cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, le preneur n'aurait pas restitué les locaux au Bailleur à la date exigible et dans l'état prévu ci-avant, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation et/ou d'immobilisation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à :

- 100% du loyer principal journalier en vigueur à la date de cessation définitive du bail et ce, durant les trente (30) premiers jours suivants la cessation définitive du Bail,
- 120% du loyer principal journalier en vigueur à la date de cessation définitive du bail, et ce, du 31^{ème} au 60^{ème} jour suivant la cessation définitive du bail,
- 140% du loyer principal journalier en vigueur à la date de la cessation définitive du bail et ce, à compter du 61^{ème} jour suivant la cessation définitive du bail.

Le tout sans préjudice de dommages et intérêts plus amples et du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pour les remises en état des locaux qui incomberaient au Preneur conformément au présent bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ, et ce, à titre de réparation forfaitaire du préjudice causé au Bailleur par l'immobilisation des locaux.

22- LITIGES

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

Pour tout litige relatif aux présentes et qui ne pourrait être réglé à l'amiable, les parties donnent compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation du bien donné à bail y compris en cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

kb

tm

23- DECLARATIONS DES PARTIES

23-1 Déclarations du Bailleur

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

23-2 Déclarations du Preneur

De son côté, le Preneur déclare avoir pris connaissance des dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-9 et L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que des articles L. 520-1 à L. 520-13 du Code de l'urbanisme.

Il reconnaît en outre s'être informé auprès des services compétents de la situation des biens loués au regard de l'urbanisme.

24 – IMPREVISION

Les Parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code Civil qui dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'aurait pas accepté d'en assurer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, chacune des parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent ainsi à assumer leurs obligations respectives et à supporter toutes les conséquences économiques et financières de l'opération, quand bien même des

circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des parties.

25 - CONTRAT LIBREMENT NEGOCIE

Chacune des Parties déclare avoir été conseillée par ses propres conseils et reconnaît qu'elle a pu librement apprécier et négocier les termes et conditions du présent bail.

Chacune des Parties reconnaît et convient du fait que le présent bail ne constitue par un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code Civil.

26 - USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R145-38 du Code de Commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

27- ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

28- FRAIS

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

29- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectif.

30 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, le bail a été signé électroniquement par le biais du service www.docuSign.com, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code Civil pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du bail par le biais de la plateforme DocuSign.

[SIGNATURE PAGE SUIVANTE]

Le 2023

08
LD

08
IM