

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignées

██████████
██████████ au capital de 1 200 €, dont le siège social est situé ██████████, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le n° ██████████, représentée par ██████████, représentée aux fins des présentes par la société ██████████ au capital de 80 000.00 €, Ayant son siège social sis ██████████, Immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le numéro ██████████ Titulaire d'une carte ██████████ elle-même représentée par La société ██████████ au capital social de 10 000.00€, ayant son siège ██████████, immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro ██████████ représentée par ██████████

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

La Société TRIBUNALI

Société par Actions Simplifiée au capital social de 12 000 €, dont le siège social est situé 41 rue Gambetta 92100 Boulogne Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 912 354 628, représentée par son Président, la société AMGN, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle, au capital social de 500€, dont le siège social est situé 41 rue Gambetta 92100 Boulogne Billancourt, Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 911 311 181, elle-même représentée au fins des présentes par son Directeur Général la Société Headlong,, Société Par Actions Simplifiée Unipersonnelle, au capital social de 1000 euros, dont le siège social est situé 38 rue des Mathurins, 75008 PARIS, enregistré au RCS de Paris sous le n° 881 236 418, représentée par Monsieur Nicolas MACIOCIA, son président.

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.
- que les parties ont librement négocié, de bonne foi, chacune des dispositions du présent bail, et que celui-ci est un contrat de gré à gré défini à l'article 1110 alinéa 1 du code civil, et en aucun cas un contrat d'adhésion défini à l'article 2 dudit article.
- qu'ils ont décidé qu'en cas de changement de circonstances imprévisibles exclusivement extérieures aux parties et à caractère fiscal, législatif et/ou technologique, il ne pourra être fait application de l'article 1195 du code civil, et que les parties conviennent d'appliquer cette exclusion à toutes les dispositions du présent bail.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

I - OBJET – REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur consent au profit du Preneur le Bail des Locaux désignés à l'article II A des présentes, et ce conformément aux dispositions du statut des baux commerciaux prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions du Décret du 30 septembre 1953 non codifiées sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions, ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements en vigueur.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent Bail ne pourra, qu'elle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du Bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

Dans la commune intention des Parties, toutes les clauses prévues au présent bail qui dérogent, expressément ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du Code Civil, priment toujours sur les articles du même code.

II - DESIGNATION DES LIEUX LOUES – ETAT DES LIEUX

A. Les lieux donnés à bail sont les suivants :

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux suivants dépendant de l'Immeuble en copropriété sis 36 boulevard des Batignolles 75017 paris :

- **Le lot de copropriété n° 2 formant un local commercial d'environ 102,50 m² situé au rez- de-chaussée dont l'accès se fait uniquement par une entrée privative donnant sur le boulevard des Batignolles.**
- **Le lot de copropriété n° 35 formant une cave d'environ 36,50 m² situé au premier sous-sol dont l'accès se fait uniquement via le lot n° 2.**

Il est précisé que les locaux proposent un linéaire de vitrine de 4 mètres, sont équipés d'une extraction d'un diamètre de 40 cm, sont équipés d'un sanitaire et d'un WC,

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail et renonce à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus, le Preneur dispensant le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions conformes à l'usage auquel il les destine.

Il est précisé que toute erreur entre les surfaces visées au Bail et les surfaces réelles ne pourra justifier aucune modification du Loyer stipulé aux présentes.

Le Bailleur déclare que les lieux loués, l'immeuble dans lequel ils se trouvent ainsi que l'ensemble des éléments d'équipements sont en conformité avec la réglementation en vigueur et les prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et en bon état d'entretien.

Les parties conviennent que le Locaux Loués constituent dans la commune intention des Parties un tout indivisible

B. État des lieux

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités et pour partie occupés.

Un état des lieux sera établi à l'occasion de l'entrée dans les lieux du Preneur, contradictoirement et amiablement, en autant d'exemplaires que de parties, et aux frais partagés pour moitié par le Bailleur et par le Preneur, et constituera une annexe au présent bail.

Au terme du Bail un état des lieux contradictoire sera établi conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce contradictoirement entre les parties aux présentes ou leurs représentants à l'occasion de la restitution des Locaux, ainsi qu'à l'occasion de la cession du droit au bail dans les cas autorisés.

Si cet état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-avant, il sera établi par un Huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre bailleur et preneur.

III - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués sont à usage exclusif de commerce.

Les locaux loués relèvent à ce jour de la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public.

Le Preneur s'engage à n'exercer dans les Locaux objets du présent Bail qu'une activité d'espace de production, distribution et consommation de restauration rapide à l'exclusion de toute autre. Le Preneur reconnaît que les Locaux lui permettent d'exercer l'activité qu'il veut y exercer.

De son côté le Bailleur déclare et garantit au Preneur que le règlement de copropriété en vigueur dans l'immeuble ne comporte aucune restriction à l'activité de restauration dans les lieux loués.

Le règlement de copropriété de l'immeuble est annexé au présent acte.

Les Locaux ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

IV - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années**, à compter du 8 septembre 2022 (ci-après la « **Date de Prise d'Effet du Bail** ») et se terminant le 7 septembre 2031

En application des dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve de donner congé au Bailleur au moins six (6) mois à l'avance dans les formes prévues par la loi.

Le Bailleur en application des dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

En cas de tacite prolongation du Bail, ce dernier, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce, ne cesse que par l'effet d'un congé délivré par acte d'huissier pour le dernier jour du trimestre civil et six mois au moins à l'avance.

V - CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A Loyer

1) Montant

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer global annuel de **60 000.00 € (soixante mille euros)** hors charges et hors taxes

A titre commercial, exceptionnel et incessible, le Bailleur concède au Preneur, une gratuité de loyer de six mois de loyer hors charge hors taxe, soit la somme de 30 000 euros (TRENTÉ MILLE EUROS), applicable directement à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail. Cette franchise est consentie en contrepartie de la parfaite réalisation des travaux visés à l'article VII des présentes.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2) Paiement du loyer

Le loyer annuel convenu **60 000.00€ (soixante mille euros)** hors taxes et hors charges sera payable par trimestre d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le Bailleur sera tenu de délivrer quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du dit chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, quinze jours après une mise en demeure préalable adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 10% l'an.

3) Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la

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

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."

D'un commun accord entre les parties, la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du loyer en cours, en appliquant l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) au loyer convenu depuis l'origine du présent bail.

La révision s'effectue en fonction de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

4) Clause d'échelle mobile

- a) Le loyer stipulé est exigible sans variation pour la première année, soit du 8 septembre 2022, date d'effet du présent bail, au, 7 septembre 2023

A compter du 8 septembre 2023 et, pour chacune des années suivantes à cette même date, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'INSEE.

L'indice de base, pour la première indexation, sera le dernier indice publié à la des présentes, soit celui du 4ème trimestre 2021 : 118.59.

Pour la première indexation, l'indice de base sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

- b) Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

- c) Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce :

"En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. 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."

- d) Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.
- e) Les parties conviennent de limiter l'augmentation annuelle à 5% d'augmentation de loyer par rapport à l'année écoulée.

B - Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **15.000€ (QUINZE MILLE EUROS)** représentant UN TERME de loyer en principal, à titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail. Cette somme est réglée à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable dans un délai de deux (2) mois suivant le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le solde éventuel dudit dépôt de garantie sera restitué au Preneur par le Bailleur 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 bon état, conformément à l'Etat des Lieux, des Locaux Loués dans les conditions stipulées aux Articles 10.1 et 10.4 et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable à quelque titre que ce soit.

Le Dépôt de Garantie est versé à titre de gage avec dépossession conformément aux dispositions des articles 2333 et suivants du Code civil.

Conformément à l'article 2348 du Code civil, le Bailleur aura ainsi la faculté de s'attribuer et d'utiliser, de plein droit et sans formalité, à tout moment au cours du Bail, tout ou partie du dépôt de garantie pour le paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail et demeurées impayées, dix (10) jours après réception, par le Preneur, d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée sans effet.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé pour le règlement de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, telles que le loyers, le Preneur s'oblige à reconstituer ce dépôt, au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à un terme de loyer hors taxes, sous peine de l'application, si bon semble au Bailleur, de la Clause Résolutoire, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession du Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant trois termes de loyer hors taxes alors exigible, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

Si le Preneur vient à faire l'objet d'une procédure collective, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre de loyers, rappels de loyers, charges, intérêts ou pénalités, faisant l'objet de la déclaration de créances en conformité avec les dispositions légales en vigueur : dans ce cas, si le Bail est poursuivi selon les modalités prévues à cet effet par ladite législation, il appartiendra au mandataire liquidateur de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du

règlement de tous loyers ou charges dus en raison de la poursuite du Bail postérieurement au jugement d'ouverture.

C – Impôts, Taxes, Redevances, Charges locatives et Abonnements

1 - Inventaire des Charges, Impôts, taxes et redevances

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur et afférentes aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble (y compris celles afférentes aux parties communes et équipements communs), au prorata de la surface des Locaux Loués (en ce compris la quote-part relative aux locaux à usage d'auditorium et de salles de réunion afférente aux Locaux Loués) par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article L 145 40-2 du code de commerce, il est précisé les charges, impôts, taxes et redevances liés au bail :

- Toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble ainsi que l'auditorium et de salles de réunion ;
- Tous honoraires et frais de gestion locative et technique et/ou de maintenance ;
- Le coût de tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation existante ou à venir de quelque nature que ce soit, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes ;

Charges

- a. Toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble ;
- b. les dépenses correspondant aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil soit celles relatives aux grosses réparations, c'est-à-dire celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement en entier également.
- c. Pour les parties communes et équipements communs de l'Immeuble: les coûts de toutes réparations ainsi que tous remplacements, de tout élément faisant partie des parties communes et équipements communs de l'Immeuble, sans distinction même si de telles réparations ou remplacements étaient occasionnés par la vétusté ou la force majeure, ainsi que tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil ,
- d. toutes les charges de copropriété ou résultant de la gestion par toute association et/ou groupement (AFUL, ASL) créé le cas échéant pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble (en ce compris les primes d'assurance souscrites par la copropriété ou l'AFUL/ASL), et tous honoraires des mandataires désignés (président AFUL ou ASL, syndic de copropriété), à l'exception de celles relevant de l'article 606 du code civil.
- e. les honoraires et frais de gestion locative du mandataire du Bailleur
- f. les honoraires et frais de gestion technique du mandataire du Bailleur
- g. les primes d'assurance du Bailleur, à titre informatif, la prime d'assurance de l'année en cours à la signature des présentes est annexé à l'acte.
- h. le coût d'entretien, de maintenance, de réparation et de remplacement de tous équipements, matériels et outillage nécessaires notamment à la gestion, l'exploitation et la sécurité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil

- i. le coût d'entretien, de maintenance, de réparation et de remplacement de tous équipements, matériels et outillage nécessaires notamment à la gestion, l'exploitation et la sécurité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) si de telles réparations ou remplacements sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil.
- j. le coût d'entretien, de maintenance, de réparation des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) , à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil
- k. le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil
- l. le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) rendue nécessaire pour leur adaptation à la réglementation, en ce compris la mise en conformité aux normes issues de la législation relative à l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées, à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil
- m. les frais liés aux abonnements et consommations de fluides quels qu'ils soient (soit tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, aux services numériques, au gaz, à la climatisation ...)
- n. les frais liés à l'installation et la mise en service de la fibre optique
- o. toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets
- p. les frais d'élimination des déchets des parties privatives
- q. les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel ou de la société affectés à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres
- r. les dépenses de fonctionnement des services généraux de l'Immeuble
- s. les dépenses rendues nécessaires par l'entretien ou par les réparations des parties à usage commun ou équipements communs, du fait du preneur ou de ses préposés
- t. les travaux laissés à la charge du preneur effectués par le bailleur du fait de la carence du Preneur

Taxes, Impôts et redevances

Les impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit dont l'Immeuble pourrait faire l'objet et auxquels les locataires peuvent être assujettis, y compris ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire, soit :

- u. la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- v. la taxe d'écoulement à l'égout
- w. la taxe de balayage
- x. L'impôt foncier
- y. la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, parkings ; locaux commerciaux et de stockage situés en Ile-de-France (article 231 ter du CGI modifié par l'article 38 de la Loi de Finances pour 1999), ainsi que la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France
- z. la Contribution Economique Territoriale (exonération légale du preneur : art. 1456 du CGI) et de la CVAE
- aa. toutes taxes afférentes aux locaux vacants dans l'immeuble et aux autres locataires éventuellement défaillants
- bb. toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asséoir sur l'Immeuble et les Locaux Loués, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, mais sous réserve d'une information préalable obligatoire par le bailleur de tout élément ou évènement de nature à créer, modifier,

supprimer ou suppléer la taxe, charge ou redevance dont s'agit, et à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus, le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers ainsi que les taxes à sa charge, existants ou futurs, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition. Si pour une raison quelconque les Locaux Loués sont imposés au nom du Bailleur au titre de la contribution foncière des entreprises (CFE) (et ce même dans l'hypothèse où le Preneur ne serait pas redevable de ladite taxe), le Preneur s'oblige d'ores et déjà à rembourser, à première demande, au Bailleur tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et à prendre en charge seul, à ses frais et sous son entière responsabilité, tous paiements, démarches ou contestations pour faire valoir ses droits à une quelconque réduction ou exonération de ladite taxe.

En fin de jouissance, le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement de l'Immeuble et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers, CFE et autre impôt ou taxe à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur prendra, par ailleurs, les dispositions pour ses propres services de téléphone, internet et autres télécommunications. Le Preneur devra payer ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

2. - Répartition des charges entre le Bailleur et le Preneur

CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES	REPARTITION
a. Toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble ;	Preneur
b. les dépenses correspondant aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil soit celles relatives aux grosses réparations, c'est-à-dire celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement en entier également.	Bailleur
c. Pour les parties communes et équipements communs de l'Immeuble : les coûts de toutes réparations ainsi que tous remplacements, de tout élément faisant parties des parties communes et équipements communs de l'Immeuble, sans distinction même si de telles réparations ou remplacements étaient occasionnés par la vétusté ou la force majeure, ainsi que tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit à condition qu'ils soient en rapport avec l'activité du Preneur, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil,	Preneur
d. toutes les charges de copropriété ou résultant de la gestion par toute association et/ou groupement (AFUL, ASL) créé le cas échéant pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble (en ce compris les primes d'assurance souscrites par la copropriété ou l'AFUL/ASL), et tous honoraires des mandataires désignés (président AFUL ou ASL, syndic de copropriété), à l'exception de celles relevant de l'article 606 du code civil.	Preneur
e. les honoraires et frais de gestion des loyers du mandataire du Bailleur	Bailleur
f. les primes d'assurance du Bailleur,	Preneur
g. le coût d'entretien, de maintenance, de réparation et de remplacement de tous équipements, matériels et outillage nécessaires notamment à la gestion, l'exploitation et la sécurité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil	Preneur

h. le coût d'entretien, de maintenance, de réparation et de remplacement de tous équipements, matériels et outillage nécessaires notamment à la gestion, l'exploitation et la sécurité (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs), si de telles réparations ou remplacements sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil	Preneur
i. le coût d'entretien, de maintenance, de réparation des Locaux Loués ou de ses équipements (en ce compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil	Preneur
j. le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (ence compris notamment la climatisation ou les ascenseurs), à condition qu'ils soient en rapport avec l'activité du Preneur, et à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil	Preneur
k. le coût de toute mise en conformité des Locaux Loués ou de ses équipements (ence compris notamment la climatisation ou les ascenseurs) rendue nécessaire pour leur adaptation à la réglementation, en ce compris la mise en conformité aux normes issues de la législation relative à l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées, à condition qu'ils soient en rapport avec l'activité du Preneur, et à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil	Preneur
l. le coût des travaux de mise en conformité des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, qui ne sont pas générés par l'activité du Preneur,	Bailleur
m. les frais liés aux abonnements et consommations de fluides quels qu'ils soient (soit tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, aux services numériques, au gaz, à la climatisation ...)	Preneur
n. les frais liés à l'installation et la mise en service de la fibre optique	Preneur
o. toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets	Preneur
p. les frais d'élimination des déchets des parties privatives	Preneur
q. les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel ou de la société affectés à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres	Preneur
r. les dépenses de fonctionnement des services généraux de l'Immeuble	Preneur
s. les dépenses rendues nécessaires par l'entretien ou par les réparations des parties à usage commun ou équipements communs, du fait du preneur ou de ses préposés	Preneur
t. les travaux laissés à la charge du preneur effectués par le bailleur du fait de la carence du Preneur	Preneur
u. la taxe d'enlèvement des ordures ménagères	Preneur
v. la taxe d'écoulement à l'égout	Preneur
w. la taxe de balayage	Preneur
x. L'impôt foncier	Preneur
y. la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, parkings ; locaux commerciaux et de stockage situés en Ile-de-France (article 231 ter du CGI modifié par l'article 38 de la Loi de Finances pour 1999), ainsi que la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France	Preneur
z. la Contribution Economique Territoriale (exonération légale du preneur : art. 1456 du CGI) et de la CVAE	Bailleur
aa. toutes taxes afférentes aux locaux vacants dans l'immeuble et aux autres locataires éventuellement défaillants	Bailleur
bb. toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à assise sur l'Immeuble et les Locaux Loués, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, mais sous réserve d'une information préalable obligatoire par	Preneur

le bailleur de tout élément ou évènement de nature à créer, modifier, supprimer ou suppléer la taxe, charge ou redevance dont s'agit, et à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur.	
---	--

3. Paiement des Charges, Impôts, taxes et redevances

Afin que le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire corresponde strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

Le Preneur rembourse ainsi au Bailleur les Charges, Impôts, taxes et redevances déterminées précédemment, en fonction de la surface exploitée dans l'Immeuble, le lot n°2, objet du présent bail représentant 166/1278.73 des parties communes générales et le lot n° 35 86/1008 èmes des parties communes générales.

Le Bailleur ou son représentant est expressément autorisé à réclamer au Preneur une provision payable comme le Loyer, telle qu'elle sera déterminée par le Bailleur ou son représentant.

Le montant actuel de la provision annuelle pour charges est de : 3912 € HT (trois mille neuf cent douze euros hors taxes).

L'Immeuble étant assujetti à la TVA, la provision sur charges sera majorée de la TVA (soit actuellement 20.00 %) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en même temps que le Loyer.

Les charges et dépenses visées à l'Article V.C.2. seront acquittées par le Preneur de la façon suivante :

- Le Preneur versera une provision trimestrielle, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par virement bancaire en même temps que le loyer ;
- Lors du départ du Preneur, elles seront calculées prorata temporis jusqu'au jour effectif de la restitution des clés ;
- Le montant de cette provision trimestrielle sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée ; ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble ;
- Les quotes-parts des impôts et taxes sont refacturés dès réception des avis d'imposition correspondant.

Chaque année et pour l'année civile, il sera procédé par le Bailleur ou son représentant à un arrêté des comptes de charges. En cas d'insuffisance des provisions facturées au cours de l'année en cause par rapport aux dépenses effectivement réalisées, le Preneur versera la différence au Bailleur dès réception du compte de charges. En cas de cessation de la location en cours d'année, le Bailleur ou son représentant procédera à un arrêté provisoire de compte de charges du Preneur prorata temporis, en attendant l'arrêté général des comptes annuels permettant de solder définitivement ledit compte des charges.

Le Bailleur arrêtera les comptes annuellement en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locatives par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créateur pour l'année écoulée. Ce décompte lui sera adressé dans les conditions prévues par les articles L.145-40-2 et R 145-36 du code de commerce.

Ce décompte, après certification par le gérant de l'Immeuble et acceptation par le Preneur, aura un caractère définitif, tant vis-à-vis du Bailleur que du Preneur. Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser sur premier

appel du Bailleur toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours. En cas de départ du Preneur, les sommes dues lui seront réclamées ou les provisions trop versées lui seront remboursées.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle ainsi qu'en cas de modification de l'Immeuble ou de la législation.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Elles seront réajustées pour toujours correspondre au quart du budget prévisionnel de l'année future ou, au minimum, au quart des charges de l'année écoulée ou de son budget prévisionnel si ces charges ne sont pas arrêtées.

Tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires fera l'objet d'une information du Bailleur.

4. Abonnements

Le Preneur devra souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, climatisation..., en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter directement toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures, d'électricité, de téléphone ou autres alimentations techniques.

VI - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

- 1) Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en très bon état en fin de bail.
- 2) Il devra plus généralement maintenir en très bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en très bon état d'entretien et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués ; le tout à l'exclusion des gros travaux tels que définis à l'article 606 du Code Civil.
- 3) Les frais de nettoyage de la façade seront entièrement supportés par le Preneur, à l'exclusion des gros travaux tels que définis à l'article 606 du Code Civil.
- 4) Le Preneur devra prévenir le Bailleur, dès qu'il en a connaissance, de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

A. Travaux effectués par le Preneur

- 1) Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer des travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Pour les travaux dont la nature requiert l'autorisation du Bailleur, ce dernier s'engage à étudier la demande de travaux du Preneur de bonne foi et à lui répondre dans les meilleurs délais afin de ne pas en retarder la réalisation.

- 2) A l'inverse, le Preneur pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur tous travaux d'aménagement et/ou changement de distribution qui (i) n'affecteraient pas les surfaces louées, la structure ou le gros-œuvre de l'Immeuble et/ou (ii) ne seraient pas susceptibles de porter atteinte à sa solidité.

Le Preneur informera préalablement le Bailleur de la réalisation de ces travaux.

Qu'ils soient ou non soumis à l'autorisation écrite et préalable du Bailleur, les travaux du Preneur devront être effectués dans le respect des règles de l'art et selon la réglementation et les normes en vigueur lors de leur exécution, de manière à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée.

- 3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de jouissance la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur. Par état antérieur, il convient d'entendre l'état des locaux tel qu'il sera constaté lors de l'état des lieux d'entrée.

- 4) Travaux de mise en conformité, de réfection, de rénovation et d'entretien de la gaine et du conduit d'extraction :

Il est précisé que les locaux loués comportent à ce jour une gaine d'extraction, nécessaire pour les besoins de l'activité du Preneur et sans laquelle il ne peut exercer ; qu'il faut toutefois remettre en fonctionnement. Le preneur s'engage à prendre à sa charge et à faire réaliser dans les règles de l'art la remise en état de la gaine

Le Preneur s'engage à prendre à sa charge à 100% les travaux de rénovation, de réfection de mise aux normes et d'entretien de la gaine et du conduit d'extraction, nécessaire du seul fait de l'activité exercée dans les locaux loués ; et que le Bailleur l'autorise d'ores et déjà à réaliser.

B. Travaux effectués par le Bailleur

- 1) Le Preneur souffrira les grosses réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail, conformément à l'article 1724 du Code Civil, sans aucune indemnité quelles que soient l'importance et la durée des travaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, même si ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, et à supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf son recours contre l'Administration, l'Entrepreneur des travaux ou les Propriétaires voisins, s'il y a lieu.
- 2) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous

agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

VIII - REPARATIONS

1) Réparations à la charge du Bailleur

Le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, étant précisé qu'il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en très bon état.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble, en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec l'activité du Preneur.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil. Dans ce cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

4) Défaut d'exécution

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par le Preneur des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, le Bailleur pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais du Preneur, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

IX - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. Modalités de jouissance des locaux

1) Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

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

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

- 3) 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. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.
- 4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

1) Parties communes

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

2) Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

3) Ramonage. Chauffage

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du Bailleur, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du Bailleur ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

4) Etalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

5) Enseignes

Le Preneur pourra installer une enseigne ou une plaque extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ou plaque, qui ne pourra en aucun cas être lumineuse ni éclairée de nuit, ne pourra être posée que sur la façade à l'endroit indiqué par le Bailleur en concertation avec le Preneur, sans pouvoir déborder de cette façade, et après avoir été soumise pour accord

préalable au Bailleur qui ne pourra refuser que pour de justes et valables motifs. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Dans le cas où, l'accord préalable du syndic ou de la copropriété devait être nécessaire, le preneur fera son affaire d'obtenir les autorisations nécessaires.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne ou plaque lumineuse sans le consentement expresse, préalable et par écrit, du Bailleur.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes ou plaques qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

6) Charges de ville et de police

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

7) Entreposage et déchargement des marchandises

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer des marchandises dans quelque partie que ce soit de l'immeuble.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes.

8) Exercice de l'activité

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations susceptibles de causer un trouble au voisinage.

Sur un plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

9) Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire, le cas échéant, les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes. Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au Bailleur à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer aux fenêtres qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du Preneur seraient à sa charge exclusive.

C. Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

D. Visite des lieux

1) En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ainsi que le cas échéant le syndic de copropriété ou le représentant de l'AFUL, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et 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 vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux, sous réserve du respect par le Bailleur du préavis visé ci-dessus. Pour ce faire, le Bailleur préviendra le Preneur par email à l'adresse suivante nicolas@headlong.fr afin que les Parties conviennent ensemble d'une date de rendez-vous.

2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 2 (deux) heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance. Pour ce faire, le Bailleur préviendra le Preneur par email à l'adresse suivante nicolas@headlong.fr afin que les Parties conviennent ensemble d'une date de rendez-vous.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne 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 : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Les parties conviennent que les visites ne devront pas nuire à l'activité du preneur

A. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- 1) 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 locaux loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- 2) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués, sauf carence avérée du Bailleur ;
- 3) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf carence avérée du Bailleur. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- 4) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients et/ou de tous tiers en général ;
- 5) 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 dès lors qu'elle est indépendante du Bailleur. 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.

B. En outre, il est expressément convenu :

- 1) que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- 2) qu'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.

XI - ASSURANCES

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur Siège ou une succursale en France de la manière suivante :

A - Assurances du Bailleur

Le Bailleur a fait garantir dans le cadre d'une police générale pour l'ensemble immobilier dont il est propriétaire :

1) Les risques suivants :

- l'incendie, la foudre et l'explosion
- dégâts des eaux,
- dommages électriques,
- chutes d'aéronefs et d'objets aériens,
- choc de véhicule appartenant à un tiers,
- ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, neige, fumées,
- bris de glace,
- émeute, mouvement populaire, actes terroristes, attentats et vandalisme,
- vol des meubles du Bailleur attachés aux parties communes de l'immeuble.

2) sa responsabilité civile de propriétaire en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes s'il y a lieu, ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes s'il y a lieu

B - Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant et ce, pour des sommes suffisantes, notamment :

- 1) les meubles, objets mobiliers, marchandises, entreposés ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés, ou non, à ses frais dans les lieux qu'il occupe, frais de déplacement
- 2) sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, de ses matériels et marchandises, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés
- 3) sa privation de jouissance et sa perte d'exploitation
- 4) les locaux loués contre l'incendie, les dégâts des eaux, les courts circuits etc...

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR, dès notification, de toute modification, aggravation, suppression de risques et de garanties d'assurance, que celles-ci émanent de son propre fait ou de celui de ses assureurs, pour quelle que cause que ce soit.

Le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR de la souscription de ces assurances à la prise à bail des Locaux par la production d'attestations émanant de ses assureurs et précisant le paiement des primes.

Le PRENEUR s'engage à maintenir et renouveler les assurances énoncées ci-dessus pendant toute la durée de la convention de location, acquitter régulièrement les primes et cotisations et à justifier des dites obligations à première réquisition du BAILLEUR.

C - Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du bail, souscrire lui-même toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au regard de l'activité du Preneur, le tout sans que le contrôle ni un contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

D - Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, au prorata de la surface qu'il occupe et également assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus

E - Clauses particulières

- 1) les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification des assureurs au Bailleur.
- 2) le Bailleur, ainsi que ses assureurs, renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus, à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre les locataires ou autres occupants et leur personnel ou aux exploitants de l'immeuble : ces derniers ainsi que leurs assureurs renoncent, dans les mêmes conditions, à tout recours contre le Bailleur, son personnel et ses assureurs.

F - Conventions

1) en vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme des polices d'assurances qu'il aura souscrites.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats et du paiement des primes afférentes à toutes réquisitions du Bailleur.

2) si l'activité exercée et/ou l'importance des matériels et marchandises du Preneur, en valeur ou en qualité et/ou leur nature, entraînaient, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou augmentation payée par lui et en tout cas de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

3) faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées

4) en cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part et simultanément au Bailleur, d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et, au plus tard, dans les cinq jours.

5) le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs.

6) le Preneur équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier, d'appareils extincteurs avec du matériel homologué par l'ASSEMBLEE PLENIERE DES SOCIETES D'ASSURANCES DOMMAGES : 26 bd Haussmann 75009 PARIS et les installations devront être conformes aux règles de ladite Assemblée

7) le PRENEUR sera tenu de vérifier, au moins une fois par an, ses installations électriques par un Organisme agréé de l'ASSEMBLEE PLENIERE DES SOCIETES D'ASSURANCES DOMMAGES et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'Organisme vérificateur, et ce, dans les trois mois qui suivent

8) le PRENEUR s'engage à communiquer au Bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Faute de se conformer à cette disposition, il s'engage à supporter les conséquences issues d'un non-respect de l'article 17 de la loi du 13 juillet 1930 qu'il aura fait supporter au Bailleur. Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir, sous réserve de respecter un délai de prévenance de vingt-quatre heures. Pour ce faire, le Bailleur préviendra le Preneur par email à l'adresse suivante thomas.dazard@streetbangkok.fr afin que les Parties conviennent ensemble d'une date de rendez-vous.

9) en cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations

10) dans le cas où des sous-locations ou cessions de bail seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des Cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le locataire ou le cédant.

XII - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES - EXPROPRIATION

Par application de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où les Locaux viendraient à être détruits en totalité ou détruit à plus de 30%, quel qu'en soit l'origine, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Dans l'hypothèse où les Locaux ne seraient que partiellement détruits à moins de 30% des Locaux, les Parties se rapprocheront pour décider de la poursuite des engagements et mesurer l'impact de ladite destruction pour la bonne jouissance et la poursuite de l'activité du Preneur. En cas de maintien du Bail, le Bailleur consentira un abattement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle des surfaces détruites.

Le cas échéant, le calcul de l'abattement de Loyer sera effectué, en fonction de la surface indisponible des Locaux et du temps d'indisponibilité pour le Preneur, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties. Faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur les Locaux accessibles et permettant l'activité du Preneur, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant du présent bail et des activités exercées dans les lieux loués à l'égard de la partie expropriante.

XIII - TRANSMISSION DU CONTRAT

A - Cession de droit de bail

- 1) Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail, si ce n'est au successeur dans l'intégralité de son commerce, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, ce dernier étant appelé à concourir à l'acte sous peine de nullité.

La cession devra en tout état de cause être signifiée au Bailleur au moyen d'un exemplaire original de l'acte de cession. Le Preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son Cessionnaire du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des conditions du présent bail, durant un délai de trois ans suivant la date de cession du bail.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- 2) En cas de vente du fonds de commerce ou du droit au présent bail, même consécutive à une procédure collective (liquidation ou redressement judiciaire), le Bailleur bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il souhaiterait se substituer, d'un droit de préemption pendant un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la notification des conditions de la vente, contenant le prix de cession ainsi que les modalités de paiement, l'identité de l'acquéreur, les documents nécessaires pour permettre au bailleur d'apprécier la solvabilité de l'acquéreur, et la date de réalisation de la cession.

Cette notification devra être faite au bailleur en recommandé avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

A défaut de réponse du bailleur dans ce délai de quinze (15) jours, il sera réputé avoir refusé de préempter pour-lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il souhaiterait se substituer.

Si après renonciation du bailleur à son droit de préemption, la cession s'effectuait à un prix inférieur ou à des conditions plus avantageuses ou à un autre acquéreur, le preneur devra notifier les nouvelles conditions de la cession au bailleur, ouvrant à nouveau à ce dernier ou à toute personne physique ou morale qu'il souhaiterait se substituer, son droit de préemption dans les mêmes conditions de forme et de délai que celles prévues aux trois premiers alinéas du présent article.

Les Parties conviennent que le droit de préemption du Bailleur ne sera pas applicable en cas de cession du droit au bail à une société du Groupe du Preneur.

B - Sous-location

Toute sous-location, toute domiciliation, sont interdites.

Le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du Loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du bail, le sous-bail éventuel n'ayant d'effet que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

Toute éventuelle autorisation de sous-louer ou de domicilier accordée par dérogation à ce qui précède devra être écrite et préalable et sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail, le Preneur faisant son affaire personnelle, à ses risques et périls, des conséquences de toute sous-location et/ou domiciliation et de la fin de tout contrat de sous-location et/ou de domiciliation, notamment en cas de résiliation anticipée du Bail pour quelque raison que ce soit.

Il est rappelé que les Locaux forment conventionnellement un tout indivisible et, qu'en conséquence, le sous-locataire ne pourra opposer au Bailleur aucun droit à maintien dans les Locaux loués ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des Locaux, objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Il est également rappelé que le Bailleur demeure un tiers à la sous-location.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes, et prendre toutes les dispositions pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier à première demande du Bailleur et pour la première fois lors de la signature du sous-bail.

Il devra également s'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location conformément aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce - une copie complète signée et sans rature sera remise au Bailleur.

En tout état de cause, l'acte de sous-location devra obligatoirement reproduire *in extenso* le texte des paragraphes précédents de telle sorte que le sous-locataire soit clairement informé de ce que les Locaux forment un tout indivisible dans la commune intention des parties, qu'il ne dispose d'aucun droit direct opposable au Bailleur, l'expiration ou la résiliation du bail entraînant immédiatement et de plein droit celle du sous-bail.

C - Fusion ou apport partiel d'actif

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 présent code, 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 sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

XIV - RESTITUTION DES LIEUX

1) 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 lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il serait d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

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 Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) 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 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.

3) Il devra également rendre les locaux loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. Les locaux devront être libres de tout mobilier, agencement, matériel, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application des présentes.

À cet effet, 3 mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un pré-état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si ce pré-état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des éventuelles réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) 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 le pré-état des lieux, le

Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, majorée de 50%, TVA en sus, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

XV – GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur avant le 9 Octobre 2022, une garantie bancaire à première demande (« GAPD ») d'un montant correspondant à six mois de loyer hors taxes et hors charges, émise par une Banque de premier rang et de solvabilité notoire disposant au moins d'un établissement en France.

La GAPD devra être conforme au modèle annexé au présent Bail et expressément transférable à tout éventuel nouvel acquéreur des Locaux Loués, pour garantir l'ensemble des obligations du Preneur au titre de l'exécution du présent contrat de Bail, le garant s'y engageant irrévocablement et inconditionnellement, pour toute la durée du Bail, à payer à première réquisition du Bailleur quinze jours après réception de la mise en demeure de payer notifiée par le Bailleur ou son mandataire, au Preneur, restée infructueuse, laquelle sera communiquée à l'organisme bancaire, sans que le Bailleur ait à justifier de sa créance.

La GAPD sera donnée pour la durée du présent bail. Elle sera néanmoins restituée au Preneur en cas de départ de celui-ci avant la date d'expiration du bail (le tout sans préjudice de ce qui est indiqué au dernier paragraphe ci-dessous sur la possible levée de la GAPD au terme de la première période triennale).

La Banque devra garantir le paiement au Bailleur de toute somme due au titre du contrat, loyer et accessoires, indemnités d'occupation, réparations, etc. sans que cette énumération soit exhaustive.

Le montant garanti devra en tout temps correspondre à la valeur de six mois de loyer hors taxes et hors charges, et devra donc être réévalué en plus ou en moins à chaque variation desdits éléments, et la GAPD actualisée à chaque renouvellement de Bail.

Dans l'hypothèse où le Bailleur mettrait en œuvre cette GAPD, le Preneur sera tenu de fournir au Bailleur – à première demande de celui-ci et dans un délai maximal d'un mois – une nouvelle GAPD conforme aux présentes conditions et pour la durée restant à courir du bail, ainsi qu'au modèle annexé au présent Bail. A défaut le Bailleur pourra demander la résiliation dudit Bail dans les conditions prévues à XVIII ci-après.

L'obligation de fournir la garantie à première demande s'imposera aux cessionnaires et cessionnaires successifs en cas de cession du présent Bail, le tout à peine de nullité de la cession en cas de défaut de garantie à première demande donné pour le compte de l'acquéreur du Bail et sous sanction de la clause résolutoire.

En cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit le bénéfice de la garantie sera de plein droit transféré au profit du nouveau bailleur, cette clause devant figurer explicitement dans l'acte de garantie bancaire à première demande remis au Bailleur.

Etant toutefois convenu entre les Parties que ne sera pas considéré comme un « défaut de paiement », un retard de paiement auquel il aura été remédié dans un délai de dix (10) jours suivant l'échéance de la somme exigible.

En outre, il est convenu entre les parties que la présente GAPD pourra être remplacé par le système de garantie « GARANT ME » à l'unique condition que les garanties financières soient les mêmes.

XVI - VENTE DES LOCAUX LOUES

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

XVII - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XVIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance, non seulement de tout ou partie d'un seul terme de loyer et de charges, mais aussi de tous accessoires et de tous frais de poursuites, comme aussi à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du bail, et un mois après simple commandement de payer ou d'exécuter, contenant mention de la présente clause demeuré infructueux, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'exécution du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité, le Juge des Référé étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion de Preneur, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

Tout montant de loyer payé d'avance sera acquis par le Bailleur à titre de premiers dommages- intérêts sans préjudice de tous autres dus aux agissements du Preneur.

XIX - INFORMATIONS SUR L'IMMEUBLE

Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Le Bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières (un certificat de carrières est annexé à l'acte) ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), les recherches effectuées à la commune du lieu de situation de l'immeuble, et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Dossier Technique Amiante

Le PRENEUR a pris connaissance du Dossier Technique Amiante et ses annexes concernant les locaux loués et déclare faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur de la situation des parties privatives concernant l'amiante.

Etat des Risques et Pollutions

Conformément aux dispositions des articles L125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 20 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 08 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques et pollutions aux présentes, après visa du preneur.

Le Preneur reconnaît ainsi que le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

Le Bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance les lieux loués et l'ensemble immobilier n'ont pas fait l'objet, depuis qu'il est propriétaire, d'une indemnisation au titre des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances. Il précise par ailleurs, qu'à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à son acquisition.

Diagnostic de Performance Energétique

Le PRENEUR a pris connaissance du Diagnostic de Performance Energétique concernant les locaux loués et de ses annexes, lequel est visé par les parties et annexé aux présentes.

XXI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

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

Acte régularisé par signature électronique

A large black rectangular redaction covers the signature area on the left side of the page.

Pour la société TRIBUNALI
M Nicolas MACIOCIA

ANNEXES

1. Modèle de GAPD

2. Etats des risques et pollution

3. Diagnostic amiante

4. Diagnostic de performance énergétique

5. Règlement de copropriété

6. Prime d'assurance Bailleur 2022

7. Plans

8. Devis du 10/05/2022