

# BAIL COMMERCIAL

(soumis aux art. L 145-1 et suivants du Code de Commerce)

## ENTRE LES SOUSSIGNES

**Madame Marie DE REBOUL, usufruitière,**  
Sous tutelle de Mme MARCHAL  
Domiciliée 6 Rue Massenet  
75116 PARIS

*déument autorisée par ordonnance du 3.5.16 des TJ de 16<sup>e</sup> arrondissement de PARIS*  
**Madame Lucille DUPRE, nue propriétaire**

**Marie-Christine MARCHAL**  
Mandatitaire Judiciaire à la Protection des Majeurs  
6, rue Massenet - 75116 PARIS  
Tél. 01 42 81 21 28 - Fax 01 42 81 21 76

CI-APRES DENOMME « **LE BAILLEUR** »

**D'UNE PART**

ET :

La Société **LE SALON**, Société A Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 1000 euros, ayant son siège social sis 490 Avenue de Verdun Res Villa Shandrani à MERIGNAC (33700) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 520 812 637, représentée par Monsieur Adam GUEDJ, agissant en qualité de gérant.

CI-APRES DENOMME « **LE PRENEUR** »

**D'AUTRE PART**

PARAPHES :

*(Handwritten signatures and initials)*  
LP

# Conditions Générales

Le présent bail (ci-après le « Bail ») est constitué de trois parties indissociables :  
les comparutions page 1, les conditions générales pages 2 à 16, les conditions particulières pages 17 et suivantes.  
En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévauvront.

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur fait bail et donne à loyer conformément aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants et D. 145-12 et suivants du Code de commerce et aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués ci-après désignés à l'article 2° des Conditions Particulières.

## ARTICLE I DESIGNATION

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article 2° des Conditions Particulières, à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visité préalablement à la signature des présentes et pour avoir procédé à toute vérification technique nécessaire. Le Preneur accepte les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances sans recours d'aucune sorte.

Le Preneur déclare expressément que la quote-part des parties communes afférentes, le cas échéant, aux Locaux Loués est nécessaire à l'exploitation des Locaux Loués. Par ailleurs, le Preneur déclare que les surfaces mentionnées à l'article 2° des Conditions Particulières correspondent aux surfaces exploitées.

Il est précisé que les cotes et surfaces visées dans les conditions particulières sont données à titre indicatif ; toute erreur dans la désignation des Locaux Loués ou dans leurs côtes et surfaces, ou résultant du plan qui serait annexé aux présentes ne saurait justifier aucune réduction ou augmentation de loyer ni aucune pénalité d'aucune sorte, le loyer ayant été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale des Locaux Loués par le Preneur, qui sont réputés parfaitement connus du Preneur.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, à quelque titre que ce soit, ni à la date d'effet du Bail ni en cours de Bail, aucune modification ou remise en état, aucun changement de quelque nature que ce soit des Locaux Loués (en ce compris leurs aménagements, équipements techniques et notamment les câblages existant dans les Locaux Loués, s'il y a lieu), ni aucune diminution du loyer et ne disposera d'aucun recours ou garantie du Bailleur pour quelque cause que ce soit, du fait de l'état des Locaux Loués à la date d'effet du Bail.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance des Locaux Loués conformément à l'article 1719 al.1 du Code civil.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués, objets du Bail, forment un tout indivisible.

## ARTICLE II DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article 3° des Conditions Particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extra judiciaire, notifié au plus tard six (6) mois avant l'expiration de la période en cours.

Les parties conviennent que le congé devra être donné par acte extra-judiciaire.

## ARTICLE III ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement par les Parties à l'entrée du Preneur en deux (2) exemplaires, dont un pour chacune des Parties.

Si l'état des lieux ne pouvait être établi amiablement par les Parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé et, notamment, si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

## ARTICLE IV DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet du Bail, à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article 4° des Conditions Particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les locaux à usage de bureaux tous actes de production industrielle ou artisanale, ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

PARAPHES

AG

Y

20

## ARTICLE V CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti aux charges et conditions ordinaires et de droit, et, notamment, à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

### Section 5.01 Conditions Générales de jouissance

Le Preneur prend les Locaux Loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant la durée du Bail et s'engage à assurer, indépendamment de ceux-ci, l'ensemble des réparations, entretien, nettoyage, qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du Bail, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur reconnaît que les locaux, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au Bail.

### Section 5.02 Entretien et surveillance des locaux

Le Preneur entretiendra les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté et de réparations locatives et effectuera à ses frais au fur et à mesure de toute dégradation ainsi que pour la restitution des Locaux Loués au Bailleur à son départ, toutes réparations, tous travaux et tous remplacements, sans distinction, en ce compris :

les réparations, entretien et remplacement des gros équipements des Locaux Loués (sous les réserves visées à la Section 5.06 5.06 ci-après et à la Section 10.03), et

tous travaux et dépenses quels qu'ils soient qui seraient applicables aux Locaux Loués ou à l'Immeuble spécifiquement du fait de l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux Loués, cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Dans ce cadre, le Preneur aura en particulier l'obligation :

d'effectuer, au fur et à mesure de toute dégradation, les réparations et, le cas échéant, le remplacement des clôtures, fermetures, portes, fenêtres, volets roulants, rideaux de fer, stores et autres, revêtements des sols, des murs et des plafonds, parquets, carrelage, menuiserie, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, installations de production et de distribution d'eau chaude sanitaire (ECS), climatisation ou installation d'air rafraîchi, ventilation, robinetterie, installations électriques et téléphoniques, toutes canalisations et conduits intérieurs etc., situées le cas échéant dans les Locaux Loués ;

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

de prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations ;

de procéder à la peinture et aux changements des revêtements des sols des Locaux Loués aussi souvent qu'il sera nécessaire afin que les Locaux Loués soient toujours maintenus en parfait état ; et

de maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement et entretenir si besoin est, les glaces, vitres, parquets carrelages, boiseries.

Le Preneur devra en outre faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel.

Ces dispositions concernent également tous frais incombant à ces titres au Bailleur en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Dans le cas d'une carence du Preneur dans l'exécution des travaux qui lui incombent en vertu du Bail, le Bailleur aurait la faculté, huit (8) jours (sauf cas d'urgence dans lequel le Bailleur peut intervenir immédiatement, sans préavis) après l'envoi d'une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire procéder lui-même auxdits travaux aux frais, risques et périls du Preneur, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu éventuel de la clause résolutoire, sans autre formalité, par dérogation à l'article 1144 du Code civil.

Le Preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propreté, de toute dégradation ou détérioration qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués.

### Section 5.03 Abonnements

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

### Section 5.04 Attestations de conformité

Le Preneur devra remettre annuellement au Bailleur une attestation de conformité des installations électriques sans réserve.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux Loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

AG



LD

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS, etc.).

Le Preneur devra justifier de ces contrôles à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

#### **Section 5.05 Respect des règles de fonctionnement de l'Immeuble**

**Le Preneur devra se conformer à tous documents** régissant le fonctionnement de l'Immeuble ainsi qu'à toutes directives et recommandations du (ou des) gestionnaire(s) de tout ou partie de l'Immeuble et s'engage à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, visiteurs etc.).

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier.

Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités.

Le Preneur prendra toutes les précautions pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Immeuble, il assurera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou de réduction même prolongée des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Il ne pourra rien déposer, ni laisser séjourner dans les parties communes de l'Immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Il ne devra utiliser, s'ils existent, les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non observation de ces instructions.

#### **Section 5.06 Respect des règlements - Travaux de mise en conformité**

**Le Preneur**, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité de chef d'établissement des Locaux Loués, devra se conformer scrupuleusement et faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs, fournisseurs, l'ensemble des autorisations

administratives, lois, règlements, ordonnances en vigueur ou à venir, applicables aux Locaux Loués, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la salubrité, l'environnement (notamment en matière de performance environnementale), la réglementation du travail, la sécurité, la réglementation applicable en matière de mise aux normes des ascenseurs, d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite, les règles définies par les normes nationales et européennes en ce qui concerne la lutte contre l'incendie et les prescriptions des pompiers et des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à exécuter à ses frais et sous sa responsabilité, pendant toute la durée de son occupation, tous travaux de mise en conformité avec la réglementation (en ce inclus les travaux prescrits par une réglementation entrée en vigueur durant le Bail mais prévoyant un délai d'exécution postérieur à la fin du Bail) telle que rappelé ci-dessus, et de mise aux normes affectant les Locaux Loués ou ses installations (en ce compris toutes modifications ou aménagements), que ces travaux ou aménagements soient ou non liés à l'activité du Preneur et qu'ils aient ou non fait l'objet de prescriptions, réclamations ou injonctions administratives, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En particulier, au cas où une autorité administrative ou juridictionnelle viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou aménagement des Locaux Loués, toutes charges et conséquences de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur, qui devra exécuter les travaux concernés, à ses frais et sous sa responsabilité, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur prendra également en charge, à ses frais exclusifs, la réalisation de tous les diagnostics afférents à toutes mises aux normes et recherches prévues par toutes réglementations applicables, en ce inclus la réglementation relative à l'amiante.

Tous les travaux de mise en conformité et mise aux normes des parties communes de l'Immeuble et de ses installations techniques ainsi que des équipements techniques collectifs situés dans les Locaux Loués, seront réalisés par le Bailleur qui en facturera le coût au Preneur, le Preneur acceptant de rembourser ce coût au Bailleur, dans les conditions de la Section 10.03 ci-dessous, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

#### **Section 5.07 Travaux - Installations Aménagements**

Travaux du Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation,

AG



LD

agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de Bail dans les Locaux Loués ainsi que dans l'Immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédera-t-elle vingt et un jours par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Il supportera 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 l'exploitation de ses activités et sans recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins s'il y a lieu.

Le Preneur souffrira, sans indemnité de la part du Bailleur, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos tant à l'intérieur de l'Immeuble et des Locaux Loués qu'à leur aspect extérieur (en ce compris les façades de l'Immeuble).

Il est toutefois ici précisé qu'en application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué en annexe et communiquera au Preneur tous les trois (3) ans un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans l'Immeuble, assorti du budget correspondant, tout en rappelant les travaux réalisés dans l'Immeuble depuis les trois (3) dernières exercices ou depuis la date d'acquisition de l'Immeuble par le Bailleur si celle-ci est inférieure à trois (3) exercices ainsi que leur coût.

#### Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués de travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter au plancher une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installations de machineries, quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous surveillance d'un architecte ou bureau d'études techniques agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Dans le cadre de ses aménagements personnels et spécifiques de type cloisonnement ou autre, le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires et utiles avec les interlocuteurs dont les coordonnées lui ont été fournies par le Bailleur et, notamment, vis-à-vis des équipements tels que le chauffage, la climatisation ou l'installation d'air rafraîchi, la VMC, ou toute autre installation préexistante. Le Preneur fera son affaire

personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs,

odeurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation des dits travaux.

Néanmoins, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

#### Section 5.08 Plaques et enseignes

**Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.**

#### Section 5.09 Garnissement Etat d'occupation des lieux

Les Locaux Loués devront être garnis en tout temps pendant la durée de sa jouissance de matériel, mobilier et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du Bail.

#### Section 5.10 Visite des Locaux Loués par le Bailleur - accès en cas d'urgence

Le Preneur laissera visiter les Locaux Loués par le Bailleur, par toute personne mandatée par le Bailleur, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

En tout état de cause, pendant toute la durée de sa jouissance, le Preneur laissera intervenir à tout moment dans les Locaux Loués les entreprises, bureaux de contrôle et techniciens mandatés par le Bailleur aux fins de toute diligence liée à l'entretien ou à la réparation des Locaux Loués ou aux fins d'accéder aux installations techniques des Locaux Loués ou aux installations techniques de l'Immeuble dont l'accès nécessiterait de passer par les Locaux Loués, sous réserve du respect, dans la mesure du possible et sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins vingt-quatre (24) heures, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

Le Bailleur ou son architecte ou ses prestataires aura (ont) également le droit de visiter les Locaux Loués, aux heures ouvrables, afin de s'assurer du respect des

AG



W

différentes clauses du Bail et en particulier, du bon entretien des Locaux Loués et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux et obligations à sa charge ou afin d'accéder aux installations techniques visées précédemment, sous réserve du respect, dans la mesure du possible et sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins quarante-huit heures (48h)

Le Preneur devra signaler au Bailleur tout désordre dès qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation du dommage résultant de son silence.

## ARTICLE VI ASSURANCES ET RECOURS

### Section 6.01 Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux Loués seront dotés à la prise d'effet du Bail et ce, notamment, contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à six (6) mètres) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

### Section 6.02 Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et autorisée à assurer sur le territoire français, ses biens propres, même immeubles par destination, et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux, y compris émeutes, actes de vandalisme et sabotage.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du Bail, en acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois, lors de la prise d'effet du présent Bail.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des

surprises d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance de l'Immeuble contractées par le Bailleur.

### Section 6.03 Renonciation à recours

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des Locaux Loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés au dit fonds.

Le Preneur apportera la confirmation de cette renonciation à recours par ses assureurs présents ou futurs.

### Section 6.04 Sinistre

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer à ses assureurs, à ceux du Bailleur, et concomitamment au Bailleur lui-même ou à son représentant, tous dégâts apparents, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

## ARTICLE VII Destruction des Locaux Loués

### (i) Destruction totale

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués venaient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier et réciproquement.

### (ii) Destruction partielle

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués venaient à être détruits ou rendus inutilisables en partie, le Bailleur seul aura la faculté soit (i) de résilier le Bail de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, soit (ii) de consentir un abatement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et notamment du Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier. Il est précisé que, dans ce deuxième cas, le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par le Bailleur, et le Preneur déclare expressément accepter le calcul ainsi effectué et en conséquence renonce à toute réclamation à cet égard.

Ab  LD

## ARTICLE VIII CESSION ET SOUS-LOCATION

### Section 8.01 Cession du Bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder le dit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du Bail. Quant au Preneur, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du Bail, pendant trois (3) ans à compter de la cession du Bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du Bail jusqu'à son renouvellement, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient cédé leur droit.

Le Bailleur informera le cédant de tous défaut de paiement du Preneur dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

### Section 8.02 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer totalement ou partiellement ses locaux sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

En cas de sous-location autorisée le Bailleur est appelé à concourir à l'acte, et le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité des loyers, redevances, charges et accessoires à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître qu'un seul et unique locataire, titulaire du Bail pour la totalité des Locaux Loués, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires éventuels.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible. En conséquence, le ou les sous-locataires n'auront aucun droit direct à l'égard du Bailleur et en particulier aucun droit au renouvellement ou à un quelconque maintien dans les lieux. 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.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'exécution des travaux d'aménagement et de remise en état des

Locaux Loués consécutifs à toute sous-location et en supportera intégralement la charge.

A tout moment, préalablement ou en cours de sous-locations, et à première demande du Bailleur ou de son mandataire, notifiée par lettre recommandée au Preneur et au sous-locataire concerné, le loyer du sous-bail sera payable directement entre les mains du Bailleur ou de son mandataire.

## ARTICLE IX Fin de Bail - Accession Restitution des locaux

**Section 9.01** Le Preneur devra, à son départ des Locaux Loués (en ce inclus en cas de résiliation anticipée du Bail), rendre les Locaux Loués en parfait état et conformes aux normes en vigueur, libres de tous mobiliers et conforme à l'état des lieux d'entrée délivré, sans préjudice des réserves figurant à la Section 5.02 ci-dessus.

Un (1) mois avant la fin du Bail, le Preneur devra informer le Bailleur, par courrier recommandé avec accusé de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité de termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

**Section 9.02** Tous les travaux, agencements, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits pendant l'occupation des Locaux Loués par le Preneur, deviendront, au départ du Preneur, la propriété du Bailleur, si bon semble à celui-ci, par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte, même s'ils ont été autorisés par le Bailleur.

Le Bailleur aura la faculté contraire d'exiger du Preneur la suppression partielle ou totale des travaux et installations visés au paragraphe ci-dessus ainsi que la remise en état des Locaux Loués, en tout ou partie, dans leur état d'origine, le tout aux frais exclusifs et aux risques du Preneur, précision étant faite que là où cette remise en état provoquera des dégradations qui ne peuvent être évitées, le Preneur sera tenu d'en supporter les conséquences et de réaliser, à ses frais, les travaux de réfections nécessaires afin que les Locaux Loués soient restitués en parfait état d'entretien et de réparation, conformément aux stipulations du premier paragraphe de la Section 9.01.

**Section 9.03** Le Bailleur pourra procéder à l'établissement d'un pré-état des lieux aux frais du Preneur.

Dans tous les cas, il sera procédé, à un état des lieux de sortie amiable et contradictoire par les Parties en deux exemplaires, dont un pour chacune des Parties.

Si l'état des lieux ne pouvait être établi amiablement par les Parties, il sera établi par 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, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties, se tiendra au plus tard à la fin de sa jouissance.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux.

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, y compris du fait de la vétusté et/ou de la force majeure, le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui.

Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité correspondant au montant des travaux de remise en état.

Cette indemnité sera acquise au Bailleur sans que celui-ci ait à justifier de la réalisation des travaux.

## ARTICLE X OBLIGATIONS FINANCIERES

### Section 10.01 Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les Parties de la conclusion du Bail. Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article 5° des Conditions Particulières et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à Section 10.07 ci-après.

### Section 10.02 Imputation

Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre de priorité décroissant suivant :

- (i) frais de recouvrement et de procédure,
- (ii) pénalités de retard, pénalités diverses et astreintes,

- (iii) dommages et intérêts,
- (iv) dépôt de Garantie et réajustement annuel du Dépôt de Garantie,
- (v) régularisation annuelle des charges,
- (vi) provision pour charges,
- (vii) loyer (et par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement),

### Section 10.03 Accessoires du loyer

#### (a) Charges

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer est considéré comme net de toutes charges, impôts et taxes pour le Bailleur, au titre des Locaux Loués et/ou des parties communes de l'Immeuble et que le Preneur supportera intégralement soit directement soit par avance ou remboursement au Bailleur, les charges, impôts et taxes de toute nature, afférentes aux Locaux Loués, conformément à ce qui est indiqué dans le bail.

Le Bailleur supportera :

- (i) toutes dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- (ii) toutes dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation dès lors que ces travaux relèveront des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ;
- (iii) les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges afférentes aux Locaux Loués et toutes les charges afférentes à l'Immeuble (selon la quote-part précisée à l'article 2° des Conditions Particulières), et notamment :

- (iv) toutes dépenses de réparation des Locaux Loués ou des parties à usage commun de l'Immeuble ainsi que de remplacement de leurs équipements de toute nature et les honoraires qui y sont liés, sauf les dépenses afférentes aux grosses réparations qui sont mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- (y) toutes dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les Locaux Loués ou les parties à usage commun de l'Immeuble en conformité avec la réglementation (en particulier au titre des contrats d'entretien ou de maintenance multi-techniques) ou avec les exigences

imposées par les assurances, sauf si les travaux objet de ces dépenses relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil

- (vi) toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus ;
- (vii) les dépenses d'entretien, de nettoyage (y compris les travaux d'entretien et de nettoyage à effectuer sur les façades), d'exploitation, de réparation (en ce inclus en cas de désordre affectant les façades de l'Immeuble), d'amélioration et de mise en conformité et mise aux normes afférentes à l'Immeuble liées ou non à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués ;
- (viii) les dépenses d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité et mise aux normes afférentes aux installations techniques de l'Immeuble et à ses équipements (en ce inclus ses gros équipements et, le cas échéant, les équipements des parties privatives dont le Bailleur conserverait la gestion aux frais du Preneur),
- (ix) lesdits équipements sont notamment et sans que cette liste soit limitative :

systèmes de sécurité et leurs équipements,

installations de chauffage/climatisation (groupes froids, centrales de traitement d'air des bureaux, locaux annexes et locaux techniques, ventilos convecteurs, rideaux d'air, extracteurs climatisation/désenfumage, extracteurs des locaux techniques, clapets coupe-feu, traitement d'eau, etc.),

installations de production et de distribution d'eau chaude sanitaire (ECS) des parties communes de l'Immeuble et des parties privatives,

installations électriques « courants forts » (poste de livraison moyenne tension (MT), poste de transformation MT/BT, cellules de sectionnement, de disjonction et de comptage, sepam, tableaux généraux basse tension (BT), tableaux de distribution BT d'étage, circuits de production d'énergie réactive, circuits de force, d'éclairage intérieur/extérieur et d'éclairage de sécurité) y compris les appareillages, disjoncteurs, signalisation et reports, luminaires, prise de courant, chargeurs, batteries, groupes électrogènes,

installations « courant faible » (détection incendie, contrôle d'accès, détecteurs, asservissements, skydome, vidéo surveillance, gestion technique bâtiment et/ou centralisée y compris ses unités locales, capteurs, actionneurs, superviseurs, logiciel),

installation d'intéphonie y compris équipements connexes,

installations de relevage toutes eaux, y compris les canalisations, puisards et le curage de ceux-ci, la production d'air comprimé, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,

extractions y compris gaines, clapets coupe-feu, matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,

installation de ventilation des parcs de stationnement, y compris les extracteurs, le système de détection de CO, matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,

lampes (éclairage normal intérieur/extérieur et de sécurité, locaux techniques, locaux annexes, circulations, paliers),

installations de plomberie (circuit eau chaude, eau froide, évacuation toutes eaux,) y compris les canalisations, vannes siphons, inspections, détartrage, dégorgements,

appareils élévateurs (ascenseurs, escalators, monte-charges, nacelles de nettoyage),

portes automatiques (accès voitures, accès piétons) et barrières levantes,

sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes,

- (x) les frais d'élimination et de tri des déchets communs ;
- (xi) les frais d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale et espaces verts ;
- (xii) les dépenses, y compris les charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Immeuble et notamment à l'accueil, 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 ;
- (xiii) toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux, les charges d'accueil, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes ;

- (xiv) les coûts des contrôles techniques nécessaires afin de satisfaire à toutes les obligations légales et réglementaires en vigueur relatives à la conformité, la mise aux normes, l'hygiène et la sécurité des Locaux Loués ou de l'Immeuble ;
- (xv) les honoraires de courtage d'assurance et les primes afférentes aux polices d'assurances visées à l'Article VI ci-dessus (en ce compris les surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux Loués) ;
- (xvi) les honoraires de gestion technique ;
- (xvii) les frais de gérance de l'Immeuble, les honoraires du syndic, les charges de copropriété si l'Immeuble est soumis à ce régime ou de toute autre entité juridique dans laquelle l'Immeuble serait intégré,
- (xviii) les prestations du bureau de contrôle chargé du suivi de l'exploitation des installations d'ascenseurs, de chauffage /climatisation, des portes automatiques, escalators, etc. ;
- (xix) les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services ;
- (xx) les frais de consommation d'éclairage, de fluides, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes et tous les frais liés à la consommation des appareils situés dans les parties communes ;
- (xxi) les impôts et taxes de toute nature, actuels et futurs, y compris l'impôt foncier visés, étant précisé que lesdits impôts et taxes pourront faire l'objet d'une facturation distincte ;
- (xxii) les charges résultant des éventuelles servitudes ;
- (xxiii) les frais et honoraires liés au suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales ;

Le Preneur ne supportera pas le coût des travaux et honoraires portant sur les Locaux Loués s'il s'agit de travaux visés à l'article 606 du Code civil, sauf si ces travaux sont la conséquence de sa carence dans son obligation d'entretien.

Il est précisé que l'énumération ci-dessus ne saurait constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessus précisées.

#### (b) Impôts et taxes

Le Bailleur supportera les impôts, taxes et redevances dont il est le redevable légal (notamment la contribution économique territoriale), à l'exception (i)

de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière et (ii) des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Le Preneur supportera :

- (i) les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous autres impôts dont il est le redevable légal ;
- (ii) la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière actuelles ou futures portant sur les Locaux Loués ;
- (iii) les impôts, taxes et redevances actuels ou futurs liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, et notamment à ce titre :
- (iv) la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- (y) la taxe de balayage, si l'Immeuble est situé en Ile de France,

la taxe annuelle sur les bureaux situés en Ile de France,

- (vi) conformément à l'article 231 ter du Code général des impôts ainsi que toute taxe venant en substitution de la taxe précitée,

la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâtie,

- (vii) la taxe pour frais de chambre d'agriculture,
- (viii) les taxes spéciales d'équipement,

- (ix) la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (créée par l'article 56, III de la loi 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles qui autorise les communes ou EPCI à fiscalité propre qui exercent, en application de l'article L 211-7, I bis du Code de l'environnement, la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations à instituer et percevoir, par une délibération prise dans les conditions prévues par l'article 1639 A bis, I du CGI, une taxe en vue de financer cette mission),

(xi) les frais de gestion de la fiscalité directe locale prélevés au profit de l'Etat pour son service au titre de l'établissement et du recouvrement des différentes taxes,

- (xii) la taxe locale sur la publicité extérieure,

AG





- (xiii) toutes contributions, impôts, redevance ou taxes actuelles ou futures découlant de ses activités dans les Locaux Loués.

le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et de telle sorte que le loyer perçu soit net de tous impôts et taxes.

Le Preneur justifiera de leur paiement effectif à première demande du Bailleur.

### (c) Répartition des charges entre les divers locataires

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement, en sus du loyer, d'une provision fixée par le Bailleur sur la base du budget prévisionnel des charges de l'Immeuble prévu chaque année

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra, sur présentation des justificatifs, modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté du compte de charges annuelles.

Le décompte de régularisation des charges sera adressé au Preneur qui disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de sa réception, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives seront tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur, sans que la présente stipulation ne puisse en aucun cas être considérée comme un délai de paiement. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur sera réputé avoir accepté l'apurement annuel.

A titre d'information, le budget prévisionnel de charges est annexé aux présentes (étant précisé que le montant des impôts et taxes relatifs aux Locaux Loués et à l'Immeuble n'est pas inclus dans ce montant et fera l'objet d'une facturation séparée).

Un état récapitulatif annuel sera en outre adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *prorata temporis*, jusqu'à la libération effective des Locaux Loués.

### Section 10.04 Taxes et droits

Le Bailleur ayant opté, en application de l'article 260-2b° du Code général des impôts, au paiement de la TVA, le loyer et les accessoires du loyer seront majorés de la TVA au taux en vigueur lors de la facturation.

Dans l'éventualité où le Preneur serait non assujetti à la TVA, il donne son accord exprès à cette option et accepte en conséquence la facturation de la TVA en sus de son loyer hors taxes et des accessoires de son loyer hors taxes.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser d'opter pour l'application au Bail de la TVA, suivant la réglementation en vigueur. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement du droit de bail ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supporté par le Preneur, de même que la taxe additionnelle au droit de bail que le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur, si les lieux loués s'y trouvent assujettis.

Le Preneur communiquera au Bailleur, ainsi que stipulé à l'article 8° des Conditions Particulières « Régime fiscal » :

son numéro de TVA intracommunautaire,

son centre des impôts de rattachement.

### Section 10.05 Modalités de règlement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année et pour la première fois à la date d'effet du Bail, au *prorata temporis* du trimestre civil en cours.

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

Par les présentes, le Preneur autorise le Bailleur à en prélever directement le montant sur son compte, selon l'autorisation de prélèvement dûment complétée et le R.I.B. annexé aux présentes.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et trente (30) jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal majoré de trois cent points (300 bps) par mois de retard calculé à compter de l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement. Tout mois commencé sera considéré comme entier.

De plus, en cas de récidive de la part du Preneur et à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter des échéances prévues, toutes les sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de dix pour cent (10%) à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification en mise en demeure, et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance, consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de Bail.



**Section 10.08 Détermination du loyer en cas de renouvellement du Bail**

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre essentiel du contrat, que l'application de la règle de plafonnement prévue à l'article L. 145-34 du Code de commerce est écartée en cas de renouvellement du Bail.

La présente clause vaut pour tous les baux renouvelés successifs.

**ARTICLE XI ENVIRONNEMENT**

**Section 11.01 Contrôles périodiques**

Le Preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux (en particulier l'amiante) dans les Locaux Loués ainsi que des travaux complémentaires nécessaires en cours de jouissance liés notamment aux aménagements spécifiques ou aux travaux réalisés par lui ou pour son compte et, sur demande du Bailleur, transmettra à celui-ci copie de chaque rapport établi dans ce cadre.

Pour l'exécution des travaux réalisés par lui ou pour son compte, le cas échéant en cours de Bail, le Preneur s'engage à ce que ne soit utilisé aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble.

Si les matériaux utilisés par lui ou pour son compte venaient à être ultérieurement interdits par une disposition nouvelle, Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux Loués et/ou l'Immeuble, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir relative notamment à la sécurité des personnes ou de l'environnement et à la santé des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tous recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

**Section 11.02 ICPE**

Si le Preneur devait procéder à la mise en place d'installations classées pour la protection de l'environnement ou d'installations/équipements non classés mais présentant néanmoins un danger pour l'environnement, dans les Locaux Loués, il devra obtenir l'accord préalable et écrit du Bailleur et en cas d'accord de celui-ci en sera l'exploitant et s'engage à assurer, à ses frais, la maintenance, les réparations et les éventuels remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur s'engage à se déclarer exploitant de toute installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaire à l'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur fera son affaire des autorisations administratives à obtenir de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre. Le Preneur informera le Bailleur des démarches qu'il a effectuées en ce sens et lui communiquera tous documents y afférents et en particulier le récépissé de déclaration et/ou l'arrêté d'enregistrement et/ou l'arrêté d'autorisation ainsi que tous courriers émanant de l'administration relatifs à cette installation.

Si les autorisations administratives n'étaient pas obtenues, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur et ne pourra suspendre ou interrompre le paiement du loyer et de ses accessoires ni aucune de ses obligations contractuelles.

A défaut de remise desdits documents au Bailleur à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date du récépissé de déclaration et/ou l'arrêté d'enregistrement et/ou de l'arrêté d'autorisation et/ou de tout courrier émanant de l'administration relative à cette installation, une indemnité de cinq cents euros (500 £) hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur au Bailleur.

Le Preneur devra mettre en conformité l'ICPE avec toute réglementation en vigueur et à venir, à ses frais exclusifs, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur s'engage à faire fonctionner et à entretenir l'ICPE de façon à ce que cette installation ne soit pas de nature à causer une quelconque nuisance aux tiers.

En fin de jouissance, le Preneur s'interdira de prendre toute décision relative aux ICPE exploitées dans les Locaux Loués sans avoir demandé préalablement au Bailleur, par LRAR, le sort qu'il entend leur donner et obtenu une réponse écrite à ce titre.

Sous réserve de l'obtention de l'accord préalable écrit précité du Bailleur, le Preneur effectuera toute démarche de cessation d'activité de l'ICPE auprès de l'administration et en justifiera auprès du Bailleur. Dans l'hypothèse où le Bailleur souhaiterait cette mise à l'arrêt des ICPE, le Preneur devra également procéder à l'enlèvement de toute ICPE ainsi qu'à tous travaux de remise en état y afférents.

Dans l'hypothèse où l'administration demanderait au Bailleur de se déclarer exploitant des ICPE exploitées dans l'Immeuble et qu'après le dépôt d'un dossier d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration par le Bailleur, l'autorisation d'exploiter ou l'arrêté d'enregistrement ou le récépissé de déclaration lui serait refusé, le Preneur ne disposera d'aucun recours contre le Bailleur à ce titre et le Preneur ne pourra suspendre ou interrompre le paiement du loyer et de ses accessoires ni aucune de ses obligations contractuelles. En tout état de cause :

A6

W

- a) tous les frais liés au dépôt du dossier d'autorisation ou de déclaration seront supportés par le Preneur,
- b) le Preneur devra, à ses frais exclusifs, entretenir les ICPE concernées et les mettre en conformité avec toute réglementation en vigueur et à venir de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet,
- c) le Preneur devra, à ses frais exclusifs, faire fonctionner et entretenir l'ICPE de façon à ce que cette installation ne soit pas de nature à causer de nuisance de quelconque nature aux tiers, et
- d) le Preneur devra relever et garantir le Bailleur de tout recours dont ce dernier pourrait faire l'objet au titre de l'ICPE dont le Bailleur se serait déclarée exploitant.

En outre, le Preneur s'engage expressément à respecter l'ensemble des prescriptions préfectorales ou réglementaires applicables à ces ICPE et en particulier celles de tout arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter dont il deviendrait titulaire ainsi que toutes les prescriptions de tout futur arrêté complémentaire.

#### **Section 11.03 Pollution des sols**

En application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, lorsque des terrains sont susceptibles d'être pollués et sur la base des informations détenues par l'Etat, l'établissement de zones d'information et de vigilance au regard d'éventuelles pollutions des sols est prescrit par le préfet.

En application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement et dans l'hypothèse où le décret d'application de ce texte était entré en vigueur à la date de signature des présentes et si les Locaux Loués étaient situés en secteur d'information sur les sols, le Bailleur en informera le Preneur.

#### **Section 11.04 Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Au cas où les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, un état des risques naturels prévisibles, miniers, technologiques ou sismiques relatif à la zone dans laquelle sont situés les Locaux Loués sera annexé au Bail en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur informe le Preneur qu'aucun sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances n'est survenu pendant la période où il a été propriétaire des Locaux Loués et qu'il n'a, à ce jour, connaissance d'aucun sinistre de ce type survenu dans les Locaux Loués.

#### **Section 11.05 Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'il a été constitué un « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique et remet une fiche récapitulative prévue au même article dudit code, ce que celui-ci reconnaît dont une copie est annexée aux présentes.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à communiquer le DTA et à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire des contraintes spécifiques imposées par la réglementation applicable en matière d'amiante en cas de travaux dans les Locaux Loués ou les parties communes de l'Immeuble et supportera le cas échéant, les coûts qui y sont associés.

Le Preneur devra pendant toute la durée du Bail laisser le Bailleur et/ou ses représentants effectuer tous diagnostics qu'il jugera nécessaire de réaliser, sans recours possible contre le Bailleur, notamment en ce qui concerne l'amiante. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnisation ou réduction de loyer pour toutes les éventuelles nuisances engendrées à ce titre.

#### **Section 11.06 Performance environnementale**

Au cas où le Bail devait porter sur des locaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerce, une annexe de performance environnementale sera annexée au Bail en application de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement.

Les Parties s'engagent à collaborer et à faire leurs meilleurs efforts pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux Loués, notamment en ce qui concerne leurs conditions d'exploitation et d'utilisation, et en particulier, dans les domaines suivants : maîtrise des énergies, de la consommation d'eau et de la gestion des déchets.

Le Preneur s'oblige à respecter cette Annexe et à communiquer les données attendues en se conformant aux contraintes qui y sont spécifiées et en adaptant, si nécessaire, les Locaux Loués aux normes ainsi décrites.

L'Annexe de performance environnementale sera actualisée à chaque renouvellement du Bail ou à toute date antérieure si nécessaire. En particulier si la réglementation ou une décision de justice exécutoire ou devenue définitive venait à imposer des objectifs de performance environnementale plus contraignants, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les objectifs décrits dans l'Annexe de performance environnementale.

Enfin de manière générale, le Preneur supportera toutes les conséquences qui s'attachent aux réglementations visées ci-dessus et déférera, à ses frais exclusifs, à toute décision de justice exécutoire ou devenue définitive condamnant le Bailleur ou le Preneur, concernant l'utilisation qu'il ferait des Locaux Loués.

#### **Section 11.07 Diagnostic de performance énergétique**

Est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique relatif à l'Immeuble dont le Preneur déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour et faire son affaire personnelle.

### **ARTICLE XII AUTRES OBLIGATIONS**

#### **Section 12.01 Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification, une suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

#### **Section 12.02 Clause résolutoire**

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires ou arriéré de loyers résultant d'une révision à son échéance, de toute sommes due liée à son occupation, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article 6° des Conditions Particulières demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tout autre.

#### **Section 12.03 Renonciation à recours**

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

- du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant

ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privations de jouissance et de toutes pertes d'exploitation, même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à celui-ci ou des pertes subies par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction, ou qu'il (elle) ait pour cause le fait d'un autre occupant de l'Immeuble, gardien ou toute autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;

en cas de vol ou de tout acte criminel ou délictueux (ou tentative) ou de toute voie de fait dont le Preneur, ses préposés, ses clients ou ses visiteurs, pourraient être victimes dans l'Immeuble et/ou dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs de l'Immeuble (eau, chauffage, électricité et notamment en cas de défaillance des installations relatives à la distribution du courant dit de « haute qualité ondulé », climatisation, etc.) ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement des appareils élévateurs ;

en cas d'agissement préjudiciable des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients et de tous tiers en général, le Preneur faisant son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur de tout dommage matériel et immatériel et notamment tout trouble ou privation de jouissance, le Bailleur le subrogeant, le cas échéant, dans ses droits à cet effet ;

en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité, émeutes, grèves ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur ;

en cas d'accident survenant dans l'Immeuble ou dans les Locaux Loués quelle qu'en soit la cause ;

en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

#### **Section 12.04 Occupation des lieux après cessation ou résiliation du Bail**

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou des ayant droits jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 50 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des Parties.

AB

W

W

### Section 12.05 Frais

Tous les frais d'actes, de timbres et, s'il échet, les droits d'enregistrement et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément, y compris les frais éventuels d'auxiliaires de justice.

En outre, le Preneur devra payer une indemnité fixée forfaitairement à vingt pour cent (20 %) des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le Bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements.

Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du Bail.

Le Preneur sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé forfaitairement à 500 hors taxes ; ils seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

### Section 12.06 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur en son siège social et pour le Preneur dans les Locaux Loués.

Pour les litiges relatifs aux présentes, les Parties donnent compétence aux juridictions du lieu de situation des Locaux Loués, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

## ARTICLE XIII – CONDITIONS PARTICULIERES

### Validité de clause contraire :

Les dispositions contraires des conditions particulières ci-dessous prévalent sur les conditions générales.

### 1. Adresse

a) Adresse de l'immeuble 75 Rue du Loup  
33000 BORDEAUX

### 2. Désignation des locaux loués

Au Rez De Chaussée local de 40 m2 environ

### 3. Date de référence

Date d'effet du présent bail 1<sup>er</sup> Novembre 2016

### 4. Destination

Les lieux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail que pour l'exercice de l'activité entrant dans l'objet social de la société preneuse tel qu'il est défini par ses statuts en vigueur à la date du présent bail.

Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

### 5. Loyer annuel de base hors charges

7200 euros

### 6. Provision pour charges annuelle

600 euros

Périodicité d'appel loyers + charges mensuel d'avance

Paiement du premier terme A la signature du bail

### 7. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 1200 €, à titre de dépôt de garantie. Cette somme est non productive d'intérêts au profit du locataire.

AG



W

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au locataire, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

### **8. Indexation annuelle**

Date de révision : date anniversaire de la date d'effet du bail, soit le 1<sup>er</sup> Novembre de chaque année.

Indice de base : indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) publié par l'INSEE, du 2eme trimestre 2016, soit 108.40.

### **9. Régime fiscal**

Immeuble non soumis a TVA.

### **10. Déclarations relatives à l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques.**

Conformément aux articles L125-5 et R125 - 23 à 27 du code de l'environnement, le Bailleur a l'obligation d'informer le Preneur de l'existence des risques auxquels le bien, objet des présentes, est exposé.

Ainsi, l'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles ces dispositions sont applicables, est intervenu pour le Département de la Gironde, le 20 Novembre 2012 sous le numéro IAL .

La commune de Bordeaux, sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes, est listée par cet arrêté.

#### **- Etat des risques (article L.125-5 I du Code de l'environnement)**

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 20 Novembre 2012 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'environnement est annexé (annexe 3)

#### **- Déclarations relatives aux sinistres (article L.125-5 IV du Code de l'environnement)**

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que, depuis son acquisition, le bien objet des présentes n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le Preneur, après avoir pris connaissance des documents annexés, déclare faire son affaire personnelle des risques liés à la situation et décharge le Bailleur de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

### **11. Amiante + Plomb**

Les locaux objets des présentes ont fait l'objet d'une recherche d'amiante et de plomb qui a donné lieu aux rapports annexés aux présentes

AKS

 



Fait à Bordeaux, le 10 Octobre 2016  
En trois exemplaires.

**Maie-Christine MARCHAL**  
Mandataires Judiciaires à la Protection des Majeurs  
6, Rue Massacret - 75116 PARIS  
Tél. 01 42 81 21 20 Fax 01 42 81 21 76

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
<p>(mention manuscrite " lu et approuvé " + Cachet de la société)</p> <p><i>lu et approuvé</i></p> <p><i>lu et approuvé</i></p>	<p>(mention manuscrite " lu et approuvé " + Cachet de la société)</p> <p><b>MICH &amp; ADAM</b> Ave. de Verdun 33700 MÉRIGNAC 05 56 21 52 03 Siret : 520 912 087 00087</p>

**ANNEXES :**

**ANNEXE 1** Fiche d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeures et ses annexes (ERNMT)

**ANNEXE 2** Diagnostic de performance énergétique + amiante + plomb

*f*      *LD*      *AG*