ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[redacted]

Agissant aux présentes en qualité de co-indivisaires.

[redacted]

ci-après dénommé(e) le « *bailleur* »
d'une part

ET

[redacted]

ci-après dénommé(e) le « *preneur* »
d'autre part

Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

[redacted]

[redacted]

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 13 décembre 2006, à Versailles, le bailleur a consenti au preneur un bail portant sur divers locaux dépendant d'un immeuble sis 45 rue la Paroisse, 78000 Versailles, pour une durée de 9 années, ayant pris effet le 1er janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2015, moyennant un loyer annuel en principal de 28 000 euros sous diverses charges et conditions énoncées audit acte et un dépôt de garantie de 14 000€.

Par suite des différentes révisions triennales, le loyer a été porté à la somme de 40 485,80€ et le dépôt de garantie à la somme de 20 242,90€.

Suivant acte extrajudiciaire en date du 22 août 2017, le bailleur a donné au preneur congé avec offre de renouvellement pour le 1er avril 2018, moyennant un loyer annuel en principal porté à la somme de 42 000 euros.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Article 1 – Renouvellement

Le bailleur renouvelle au profit du preneur, qui accepte, le bail des locaux désignés en articles 2, sous le régime du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées, ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

Article 2 – Désignation

Le bail porte sur les locaux ci-après désignés :

Les Locaux dépendent d'un immeuble collectif sis 43/45 rue de la Paroisse, 78000 Versailles, et comprennent :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à droite, un local à usage commercial comprenant : une boutique sur rue, une arrière boutique.
D'une superficie approximative de 30 m².
Le tout formant le lot n°16 du RCP et représentant 29/1000èmes des parties communes générales de l'Immeuble.

A l'extérieur, un ancien W.C. portant le lot n°17 du RCP et représentant 3/1000èmes des parties communes générales de l'Immeuble.

Au premier étage :
Au dessus de la boutique, un appartement auquel on accède soit par un escalier intérieur, soit par l'escalier de l'immeuble, et comprenant une entrée, deux pièces, une cuisine, une salle de bains, un W.C.
D'une superficie approximative de 32 m².
Le tout formant le lot n°20 du RCP et représentant 34/1000èmes des parties communes générales de l'Immeuble.

Le tout formant le lot n°20 du RCP et représentant 34/1000èmes des parties communes générales de l'Immeuble.

Au sous-sol :
Une grande cave située sous la boutique, à laquelle on accède par un escalier situé dans la boutique, portant le n°1 du RCP, et représentant 8/1000èmes des parties communes générales de l'Immeuble.

Observation est ici faite que l'escalier métallique existant actuellement a été exécuté sur les instructions du Preneur de l'époque avant que les bailleurs actuels ne soient propriétaires desdits locaux.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Aucune différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier une réduction ou une augmentation de loyer, ou une indemnité de part et d'autre.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 3 – Durée

Le présent renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de (trois) 3, (six) 6, (neuf) 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir, avec effet rétroactif, le 1ER AVRIL 2018 pour expirer le 31 MARS 2027.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six (6) mois au moins à l'avance, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du code de commerce.

Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L.145-18, L.145-21, L.145-231 et L.15-24 du code de commerce.

Article 4 – Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage de VENTE AU DETAIL, EQUIPEMENT DE LA PERSONNE, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L.145-47 et suivants du code de commerce.

Article 5 – Loyer

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUARANTE MILLE CINQ CENTS EUROS (40 500€) hors taxes et hors charges. Ledit loyer est payable trimestriellement à terme échu, en quatre termes égaux aux époques ordinaires de l'année, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, et 1er octobre de chaque année.

Toute somme due à titre de loyers, charges ou accessoire et non payé à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur de l'intérêt conventionnel fixé à 10 % par mois de retard du montant de la créance jusqu'à complet paiement.

Article 5 bis – Taxe sur la valeur ajoutée

Le présent bail n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 5 ter – Révision triennale

Le loyer de base annuel mentionné au présent bail sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee.

La révision interviendra de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les 3 ans, au 1er janvier.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L''indice de référence retenu est le dernier indice publié à la date d'effet du présent renouvellement, soit celui du 4ème trimestre 2017, ayant pour valeur 111,33. L'indice à lui comparer étant celui du 4ème trimestre de l'année précédant la révision.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

Il est expressément convenu que la présente clause de révision constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

Article 6 – Dépôt de garantie

Le preneur verse à l'instant au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de sept euros et dix centimes (7,10€) qui, ajoutée à celle de vingt mille deux cent quarante deux euros et quatre vingt dix centimes (20 242,90€) déjà entre les

mains du bailleur, forme le total de VINGT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (20 250€), montant nouveau du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie devra toujours être d'un montant égal à SIX MOIS de loyer.

Article 6 bis – Cautionnement personnelle

Le présent renouvellement est consenti sous la condition résolutoire de la fourniture du cautionnement personnel la société [redacted] immatriculée au RCS de Paris le 29 octobre 1996, sous le numéro 409 530 854, au capital de 260.000€, ayant son siège social sis 1 rue Gros, 75016 Paris, représentée par son gérant, [redacted]

Laquelle devant reproduire dans le respect des dispositions légales et jurisprudentielles, en manuscrit et en termes clairs, son cautionnement, en déclarant parfaitement connaître la portée de son engagement.

[redacted]

indivisible, tant à titre contractuel, que délictuel, sans le bénéfice de discussion ni de division et sans réserve, pour le remboursement principal, augmenté des intérêts au taux légal du montant des loyers, frais, indemnités et accessoires et plus généralement de toutes sommes qui pourraient être dues au bailleur par le preneur, pour quelque cause que ce soit à raison du présent renouvellement et de ses avenants éventuels .

Ceci étant la clause déterminante du présent renouvellement sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

Article 7 – Clause résolutoire – Clause pénale – Coût divers

7.1. Clause résolutoire

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore a défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droits fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou après un commandement ou 15 jours après une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Obtenir l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef des lieux loués, et dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité.

La compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la

clause résolutoire.

7.2. Clause pénale

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent (10%) du montant de la somme pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

7.3. Coût des commandements, sommations et mises en demeure

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le bailleur au preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au preneur qui s'oblige à les régler.

Article 8 – Adaptation du bail consécutive à l'évolution législative

8.1 – Charges communes de l'immeuble

Le preneur remboursera au bailleur ou à son mandataire sa quote-part de toutes les charges, prestations et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de sorte que le bailleur perçoive un loyer net de toutes charges afférentes à l'immeuble, à l'exception des charges relatives aux honoraires du syndic, frais et dépenses de gestion/administration de l'immeuble, aux travaux de ravalement, aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil et aux mises en conformités relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du bailleur.

Le preneur prendra notamment à sa charge, sans que cette liste soit limitative, les charges de l'immeuble (frais/salaires/charges de personnel, coûts de prestataires de services, contrats d'entretien, abonnements, contrôles périodiques, achat/location de produits, frais d'entretien, de réparation, de renouvellement, de remplacement, mises aux normes ...) relatifs aux postes suivants :

- Gardiennage, surveillance, maintenance, assistance technique, nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble, distribution du courrier
- Fonctionnement et entretien de l'immeuble
- Fonctionnement (gestion administrative et gestion des Espaces de Services)
- Tous systèmes de sécurité (extincteurs, extracteurs, blocs autonomes, téléphone ascenseur...)
- Tous systèmes de protection (interphones, visiophones, codes, badges, alarmes, fermetures portes, clés...)
- Espaces/équipements extérieurs au bâtiment (espaces verts, cours, aires de jeux, places de stationnements, bassins, fontaines, terrasses, auvents, voies de circulation, grilles anti-pigeons...)
- Descentes d'eaux pluviales, gouttières, canalisations, chenaux, caniveaux,
- Vide-ordures, tous systèmes d'élimination des déchets (containers ...) égouts, fosses, épurations,

- Lutte contre les parasites nuisibles rongeurs et autres fléaux
- Assurances de l'immeuble
- Audits avant travaux, diagnostics techniques et environnementaux Fournitures, matériels divers, outillages (tableaux d'information ...)
- Ascenseurs/monte-charge
- Liaisons mécaniques
- Consommations de l'immeuble (gaz, électricité, eau froide et chaude, combustible de chauffage, télécommunication...)
- Revêtement de plafonds, de murs intérieurs, de cloisons, de sols, Equipements (menuiseries, miroirs, éléments de décoration...)
- Fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres, verrières...)
- Totalité du système de chauffage, climatisation, ventilation (chaudières, machineries, radiateurs...)
- Totalité de la plomberie (compteurs d'eau, canalisations, robinets, vannes, siphons, sanitaires...)
- Totalité de l'électricité (tableau, interrupteurs, prises, lampes, câbles, équipements...) des télécommunications, du câblage,
- Cheminées, conduits de fumée, d'évacuation, de ventilation, d'extraction
- Honoraires de gestion administrative et technique
- Charges externes non récurrentes de l'immeuble (frais de procédure et d'expertise, honoraires avocat/huissier/expert dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judicaire relatifs aux parties communes de l'immeuble ; gestion des sinistres de l'immeuble)
- Assurances de l'immeuble
- Travaux dans les parties communes de l'immeuble, et frais et honoraires liés à ces travaux
- Frais et honoraires liés aux audits environnementaux

Le Preneur remboursera en sus au Bailleur, sa quote-part de tous droits ou taxes afférents aux locaux loués, même incombant au bailleur, telle que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou tous autres impôts nouveaux qui viendraient grever l'immeuble loué sans que cette énumération soit limitative, de manière à ce que le loyer perçu par le bailleur soit net et franc de tous frais et charges quelconques.

Le règlement des charges par le preneur se fera par le versement d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

La provision trimestrielle s'élève à CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS (185€) soit SEPT CENT QUARANTE EUROS (740€) par an. La contribution du preneur aux charges sera calculée conformément à la répartition en vigueur dans l'immeuble pour les lots concernés.

Les provisions seront payables trimestriellement dans les conditions et aux dates de paiement des loyers.

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. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Au cas où, pour une raison quelconque, le preneur serait amené à quitter les locaux, objet du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le preneur jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

En application de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le bailleur informe le preneur que les catégories de charges, impôts taxes et redevances liés à ce bail, qui lui sont appelés à la date de signature des présentes sont indiqués en annexe.

Conformément aux dispositions de l'article L145.40.2 du Code de Commerce, le bailleur informera au cours du bail le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seront mis à la charge du preneur en application du principe de répartition arrêté ci-dessus.

La quote-part desdites charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux mis à la charge du preneur sera calculée sur la base des tantièmes de copropriété attribués aux locaux loués, étant précisé que cette clé répartition est susceptible de changements suivants les éventuelles modifications ultérieures du règlement de copropriété.

Dans l'hypothèse où l'article L145-40-2 alinéa 3 du Code de commerce sera applicable à la présente location et ou l'immeuble dans lequel se trouvent les présents locaux seraient considéré comme un « ensemble immobilier », le bailleur et le preneur constatent que la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble est mentionnée dans le règlement de copropriété, le bailleur et le preneur dispensent le rédacteur des présentes de faire rechercher si les millièmes de copropriété attribués à chaque lot de l'immeuble ont été calculés en fonction de la surface exploitée.

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

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

Le preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du bailleur, ainsi qu'à la fin du bail.

8.2 – Droit de préemption du preneur

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

Article 9 – Location gérance – Cession – Sous-location

a) Location gérance

La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

b) Sous-location

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués, et ne pourra en conséquence, soit en partie, soit en totalité, sous louer, meublé ou non meublé, domicilier ou héberger qui que ce soit, ni céder ses droits au présent bail, et ce sous peine de résiliation immédiate du bail.

c) Cession

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, mais seulement en totalité et avec interdiction de sous louer totalement ou partiellement, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail, et ce pendant une période de TROIS années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs, dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra être constatée par un acte préalablement soumis au Bailleur. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec AR adressée au moins 30 jours à l'avance. Cette convocation devra indiquer les lieux, jours et heures prévus pour la signature de l'acte portant cession, et être accompagnée d'un projet d'acte de cession à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur dans le mois de la signature, l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition et un exemplaire original enregistrés, sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil. Une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Conformément à l'article L 145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant et le Bailleur, et dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le Bailleur.

Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut, les états des lieux seront constatés par un Huissier de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, et à frais partagés par le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce

et de l'artisanat, tel que défini par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 du Code de l'Urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la Commune de son intention de céder en lui communiquant la copie du récépissé du dépôt de la déclaration préalable établie, conformément aux dispositions de l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme,

- de ce que la Commune n'a pas préempté dans le délai de deux mois qui lui était ouvert.

d) Droit de préférence du Bailleur en cas de cession

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec AR le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités, le lieu pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Ce projet sera signé par le candidat acquéreur avec la mention que ce projet est signé à titre de simple déclaration d'intention.

S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire, même souscrits sous la condition suspensive de la purge du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter l'énonciation de l'intégralité dudit acte. Le Bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit du préférence qui lui est reconnu, à égalité de condition de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qui lui plaira de se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine, le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements

Article 10 – Informations et diagnostiques techniques

10.1 – Diagnostic technique relatif à l'amiante

Amiante : Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants <<Modalités de mise à disposition du DAPP>>.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée à l'occupant conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition des occupants <<Modalités de mise à disposition du DTA>>.

Ce DTA sera communiqué qu'aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

10.2 – Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du <<Date>>.

Ce document est annexé aux présentes.

10.3 – Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux n'entrant pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels, sismiques, de potentiel radon et de pollution.

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux <<ou constituant les Locaux>> n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

10.4 – Etat des travaux engagés et à prévoir

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- Sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

Aucuns travaux n'ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

- Sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années :

Aucuns travaux ne sont envisagés au cours des trois prochaines années dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, qui seront exécutées par le Bailleur s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

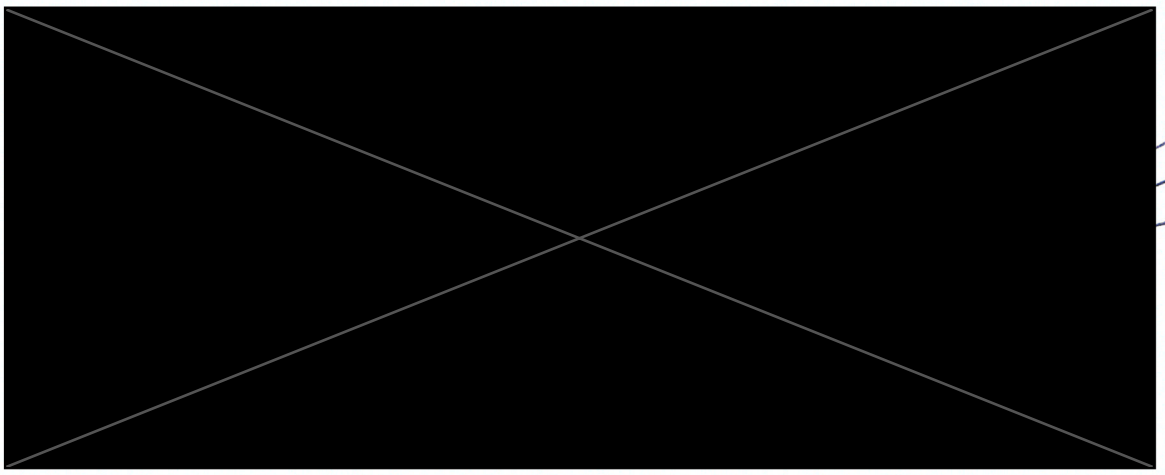
Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et/ou la copropriété doit/doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

Article 11 – Rédaction des actes – Frais – Honoraires

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en ce compris tous avenants, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément conformément au barème en vigueur.

Article 12 – Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions du bail liant les Parties demeurent inchangées, les Parties entendant en outre que le présent avenant s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.



ANNEXES

- Bail en date du 01/01/2017
- Etat des risques et pollutions
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic technique amiante

ANNEXE

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIES A CE BAIL

En application de l'article L.14564062 du Code de Commerce issu de la Loi Pinel du 18 Juin 2014, le BAILEUR informe le **PRENEUR** que les catégories de charges, Impôts, taxes et redevances, liés à ce bail, qui lui sont appelés à la date de signature des présentes, sont ci-dessous exposés. Il est ici précisé que les dépenses directement appelées au **PRENEUR,** et dont ce dernier à la charge, telles que ses consommations personnelles de fluides, ou encore les taxes locatives du **PRENEUR** ne sauraient être répertoriées avec précision par le **BAILLEUR**, dans la mesure où elles sont directement appelées par le **PRENEUR.**

A LA CHARGE DU PRENEUR	A LA CHARGE DU BAILLEUR
Charges Communes générales et spéciales - Toutes dépenses d'entretien, de nettoyage, de fournitures, de matériel, de produits. - Toutes consommations d'eau, d'énergie. - Toutes assurances de l'immeuble - Tous contrats d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de dératisation/désinsectisation. - Charges compteurs (relevés et entretien). - Tous salaires, toutes charges, cotisations, taxes et dépenses liés au personnel de l'immeuble. - Audits/études : diagnostics techniques et environnementaux. - Tous travaux, réparations, remplacements à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code Civil - Tous travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas de grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil	**Charges communes générales et spéciales** - Tous honoraires de Syndic, frais et dépenses de gestion/administration de la copropriété de l'immeuble. - Honoraires liés à la gestion des loyers - Charges, impôts, taxes, redevances et coûts des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. - Travaux de réparations relevant de l'article 606 du Code Civil, et honoraires liés à la réalisation de ces travaux. - Travaux ayant pour objet en conformité, relevant de l'Article 606 du Code Civil
Impôts, taxes et redevances - Taxes et redevances dont le redevable légal est le locataire. - Impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, et les locaux de stockages.	Impôts, taxes et redevances - Taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière - Contribution économique territoriale

GRANDS INVESTISSEURS PRIVES

HONORAIRES DE GÉRANCE

Tarifs HT et TTC applicables au 01/01/2019 en France - Taux de TVA en vigueur : 20 %.

HONORAIRE DE GESTION	ASSIETTE	TAUX OU MONTANT HT	TAUX OU MONTANT TTC
Logements et locaux accessoires			
> Honoraires de gestion courante immeuble entier	Sommes encaissées	6%	7,2%
> clôture de compte et remise des dossiers	Forfait	1 500 €	1 800 €
> Honoraires de gestion courante lots isolés	Somme encaissées (Avec un minimum de 700 €)	8%	9,6%
> clôture de compte et remise des dossiers	Forfait	200 €	240 €
> Honoraires occupation personnelle ou non remise en location	Forfait semestriel	100 €	120 €

HONORAIRES DE LOCATION	ASSIETTE	TAUX OU MONTANT HT	TAUX OU MONTANT TTC
Bail habitation vide ou meublée - code civil			
> Honoraires d'entremise et négociation en vue de la location	Loyer annuel HC / HT à la charge du bailleur	7%	8,4%
> Honoraires d'organisation de la visite / constitution du dossier candidat / rédaction du bail	Conformément à loi ALUR à partager par moitié entre bailleur et locataire	Zone très tendue 20€ HT 24€ TTC / m² Zone tendue 16,67€ HT 20€ TTC/ m² Zone non tendue 13,33€ HT 16€ TTC/m²	
> Etat des lieux habitation vide	Surface habitable pour l'entrée à partager par moitié entre le bailleur et le locataire (Loi ALUR)	5 € / m²	6 € / m²
Bail commercial ou professionnel			
> Honoraires de location baux précaires	Loyer triennal HC / HT à la charge du preneur Minimum	10% 800 €	12% 960 €
> Honoraires de location des baux 3 / 6 / 9 ans			

HONORAIRES ET PRESTATIONS ANNEXES	ASSIETTE	TAUX OU MONTANT HT	TAUX OU MONTANT TTC
Honoraires de rédaction d'actes			
> Bail code civil	Loyer annuel HC / HT à la charge du preneur Minimum	3% 500 €	3,6% 600 €
> Renouvellement - Avenant	Loyer annuel HC / HT à partager par moitié Minimum	5 % 500 €	6 % 600 €
> Bail commercial et bail professionnel initial	Loyer annuel HC / HT à la charge du preneur Minimum	3% 800 €	3,6% 960 €
> Renouvellement ou avenant	Loyer annuel HC/HT à la charge du preneur Minimum	5% 800 €	6% 960 €
> Renouvellement avec déplafonnement du loyer de plus de 10%	Différentiel de loyer sur période triennale à la charge du bailleur	10%	12%
> Cession de baux et fonds de commerce	Forfait à la charge du cédant	800 €	960 €
> Bail parking	Forfait	250 €	300 €
Honoraires sur travaux			
> Suivi des travaux hors entretien courant sans architecte	Montant HT des travaux réalisés Minimum	6 % 300 €	7,2 % 360 €
> Suivi des travaux hors entretien courant avec architecte	Montant HT des travaux réalisés	1,5 %	1,8 %
> Suivi des autres travaux supérieurs à 5 000 € HT	Montant HT des travaux réalisés	1,5 %	1,8 %
Honoraires divers			
> Demande de subvention ANAH	Forfait	1 500 €	1 800 €
> Demande d'emprunt	Forfait	600 €	720 €
> Aide à la Déclaration Revenus Fonciers/IFI			
Lots isolés	Forfait annuel par type d'impôt	120 €	144 €
Immeubles entiers	Forfait annuel par type d'impôt	350 €	420 €
> Déclaration TVA			
Lots isolés	Forfait annuel	400 €	480 €
Immeubles entiers	Forfait annuel	600 €	720 €
> CVAE	Forfait annuel	500 €	600 €
> Frais de timbres et de bureau par lot principal	Forfait trimestriel	10 €	12 €
> Commande des diagnostics obligatoires et suivi	Forfait par commande	55 €	66 €
> Vacation horaire AG, Expertise, conciliation...	Forfait heure	120 €	144 €
> Embauche/licenciement/mise à la retraite gardien	Forfait	500 €	600 €
> Suivi remplacement contrat gardien	Forfait par remplacement	150 €	180 €
> Forfait archivage	Forfait annuel par lot principal	5 €	6 €
> Forfait retour archive mandat vivant	Forfait	20 €	24 €
> Forfait retour archive mandat clos	Forfait	50 €	60 €