

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

La société MINERVE INVESTISSEMENT

S. A. S. au capital 601.500 Euros

Ayant son siège social 9 RUE DES AMIDONNIERS - 31000 TOULOUSE

Immatriculée au R.C.S. de TOULOUSE sous le N° 580.803.575

Représentée par Monsieur Jean BATMALLE en sa qualité de Directeur Général.

Dénommé ci-après "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

La société PASTEL

Société par actions simplifiée au capital de 189.286 euros

Ayant son siège social 14 Rue du Général FOY – 75008 PARIS

Immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le N° 911.861.128

Représentée par Mr MARTIN Pierre-Olivier en sa qualité de Président.

Agissant au nom et pour le compte de la société en cours de constitution dénommée

MAILLOT VERT dont le siège social sera 14 Rue du Général FOY – 75008 PARIS.

Représentée par Mr MARTIN Pierre-Olivier.

Dénommé ci-après "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

EXPOSE

Les parties déclarent qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile, qu'ils ne sont pas en cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise ou liquidation.

Au cas où le preneur ne serait pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés, il devra justifier de son immatriculation dans les 30 jours des présentes.

Les parties ont établi d'un commun accord ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

3/5 for 18

S O M M A I R E

CHAPITRE I - STIPULATIONS PRINCIPALES

- . Article 1 - Objet
- . Article 2 - Désignation
- . Article 3 - Durée
- . Article 4 - État des lieux
- . Article 5 - Destination

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

- . Article 6 - Conditions générales de jouissance
- . Article 7 - Travaux, installations, aménagements
- . Article 8 - Entretien
- . Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- . Article 10 - Charges, impôts, taxes
- . Article 11 - Assurances
- . Article 12 - Cession de bail
- . Article 13 - Sous-location
- . Article 14 - Branchements et abonnements
- . Article 15 - Restitution des locaux
- . Article 16 - Clause résolutoire
- . Article 17 - Frais et enregistrement
- . Article 18 - Élection de domicile et compétence

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

- . Article 19 - Loyer
- . Article 20 - Taxes
- . Article 21 - Charges et accessoires
- . Article 22 - Modalités de règlement
- . Article 23 - Garanties
- . Article 24 - Révision du loyer

CHAPITRE IV - CONDITIONS PARTICULIERES

- . Article 25 - Désignation
- . Article 26 - Durée et dates de référence
- . Article 27 - Destination
- . Article 28 - Loyer
- . Article 29 - Provisions sur charges
- . Article 30 - Dépôt de garantie
- . Article 31 - Indice de référence
- . Article 32 - Travaux
- . Article 33 - Informations locatives et réglementaires
- . Article 34 - Conditions particulières
- . Article 35 - Honoraires
- . Article 36 - Données personnelles

CHAPITRE I - STIPULATIONS PRINCIPALES

. ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés aux conditions particulières. Cette location sera soumise aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut des baux commerciaux.

De convention expresse des parties au présent bail, il est stipulé, convenu et approuvé que les différentes clauses ci-après détaillées constituent pour chacune d'entre elles une condition essentielle et déterminante du présent bail sans lequel celui-ci n'aurait pas été conclu.

. ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation que celle stipulée aux conditions particulières tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le preneur déclare que les locaux correspondent parfaitement à l'usage qu'il entend en faire.

Le preneur déclare pour l'exploitation de son activité prendre les locaux en l'état et faire son affaire personnelle de l'adaptation, des mises aux normes et de l'aménagement des lieux loués conformément à l'exercice de son activité ainsi que de l'obtention des autorisations nécessaires, administratives ou autres.

Le preneur s'engage notamment à faire tous les travaux nécessaires relatifs aux mises aux normes d'aménagement, accessibilité et sécurité des établissements accueillant du public (ERP).

. ARTICLE 3 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour la durée stipulée aux conditions particulières.

A l'expiration de cette première période et sauf résiliation expresse, le bail sera renouvelé pour une nouvelle période de même durée et ainsi de suite.

4 / PNB

Il cessera dans les conditions fixées par la législation.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire signifié un an avant l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur pourra dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de Commerce.

Le preneur renonce expressément au droit d'option de l'article L 145-57 du Code de Commerce qui n'est pas d'ordre public.

. ARTICLE 4 - ÉTAT DES LIEUX

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués ainsi que suite aux visites effectuées accompagné de ses conseils et entreprises.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à l'entrée du preneur.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le preneur faisait défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en bon état.

Si bon semble au bailleur, un nouvel état des lieux sera établi après exécution des travaux d'aménagement du preneur autorisés par le bailleur et remise du dossier des ouvrages réalisés.

A son départ, le locataire restituera la totalité des clefs permettant d'accéder aux locaux (parties communes et privatives) ainsi qu'une copie de ses dernières factures d'électricité, gaz, réseaux téléphoniques et de communication.

. ARTICLE 5 - DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux conditions particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce.

Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

/s/ 5 FENB

Le preneur déclare que les locaux correspondent à l'usage qu'il entend en faire et avoir vérifié avec ses conseils qu'ils répondent en tous points aux exigences réglementaires de son activité et de sa profession.

Le preneur déclare faire, à ses frais, son affaire personnelle de toutes autorisations administratives, réglementaires ou professionnelles qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens loués. Il s'oblige sans recours contre le bailleur, à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, toutes prescriptions législatives, réglementation, injonctions et obligations administratives ou toutes modifications, adaptations et travaux les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

6/5 FONB

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin ; le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations du présent bail qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

. ARTICLE 6 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés hors article 606 du Code Civil par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être recherchée.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place à tout moment ledit garnissement.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

17 101B

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et visiteurs, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène et de façon générale ne rien faire qui puisse gêner les autres occupants.

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, trente jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, fibre, chauffage, etc...

Le preneur déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet des présentes à l'intérieur d'un plan de prévention des risques.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'il en a fait lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité territoriale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il fait son affaire personnelle des risques liés à la situation et décharge le bailleur et le cas échéant son conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

S'il existe ou venait à exister un règlement d'immeuble ou de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement, de ses modificatifs présents ou futurs et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Le preneur déclare expressément avoir reçu copie, dès avant ce jour, du règlement d'immeuble ou de copropriété et faire en sorte que la sécurité, le confort, la propreté et l'harmonie des lieux soit en tout temps préservée. Le preneur s'engage à recueillir autant que de besoin par l'intermédiaire du bailleur l'accord préalable de la copropriété pour toutes modifications d'usage et tous travaux relatifs aux locaux loués afin que le bailleur ne puisse jamais être mis en cause.

En cas de cessation de paiement du preneur ou de sa mise en redressement judiciaire ou liquidation de biens, celui-ci devra en informer le bailleur dans le délai de huit jours à compter de la survenance d'un tel événement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Vente des locaux loués – Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce, le preneur d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préférence dans le cas de vente des seuls locaux loués. Ce texte au visa de l'article L 145-15 n'ayant pas de caractère impératif, les parties conviennent d'en écarter l'application. En conséquence, le preneur ne bénéficiera d'aucun droit de préemption en cas de vente des locaux loués.

8/7 FENB

. ARTICLE 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le preneur maintiendra en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leurs dépendances en ce compris tous accessoires, installations, équipements et réseaux. Il effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil, qui demeureront seules à la charge du bailleur. Il réalisera à ses frais exclusifs ou remboursera au bailleur tous les travaux prescrits par l'autorité administrative en ce compris les modifications permettant l'utilisation des locaux en fonction de leur destination, en conformité de la réglementation actuelle ou future qu'elle qu'en soit la nature.

Grosses réparations

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, ou les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : Juris-Data n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Mises aux normes – Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura, sous réserve de la précision ci-dessous, la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le preneur ou celle qui serait éventuellement autorisée par le bailleur notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes si bon semble au bailleur seront faites sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Le preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Autres travaux

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur ou le syndicat des copropriétaires serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la cause, la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

h, fcmB

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux, réalisés à l'initiative du preneur, comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Études Techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Ces travaux seront faits sous l'entière responsabilité du preneur qui s'assurera auprès d'une compagnie d'assurance afin que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété par les dommages qui seraient consécutifs aux travaux.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projetée.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, dès leur mise en place, au fur et à mesure de la réalisation des travaux, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge

js
FONB

pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

De plus, le preneur s'engage à restituer les locaux après suppression des aménagements spécifiques impactant à la neutralité des lieux délaissés.

Enseignes

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque affectant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin par l'intermédiaire du bailleur, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, 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 que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. L'installation sera effectuée aux frais, risques et périls du preneur qui devra veiller à ce que les enseignes soient solidement accrochées. Il devra les maintenir constamment en bon état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra les déposer à ses frais et à son départ supprimer à ses frais tous les éléments à son nom ou à sa marque sur l'ensemble de la propriété du bailleur.

Il est rappelé au preneur, que dans des locaux loués dans un immeuble en copropriété, les travaux pouvant affecter les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Le preneur devra prévenir dès que ce dernier en a connaissance, le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui aux termes du présent bail serait à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

A première demande du bailleur, le preneur devra remettre copie des originaux des autorisations administratives relatives à l'ensemble des travaux exécutés par ses soins.

. ARTICLE 8 - ENTRETIEN

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Les vitrines et éléments décoratifs extérieurs seront tenus en permanence en parfait état de propreté et de sécurité.

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

h 11
FONB

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées ou autres mis éventuellement à sa disposition ainsi qu'à l'entretien annuel par une entreprise spécialisée, pour assurer le bon fonctionnement du ou des générateurs de climatisation, de chauffage, de ventilation et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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

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

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir dès qu'il en aura connaissance, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de la copropriété.

. ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail sous réserve du respect d'un préavis de 48 heures

En cas de congé ou de résiliation du bail, le preneur devra laisser effectuer tous états des lieux, visiter aux heures ouvrables lesdits biens immobiliers par le bailleur, ses représentants, huissiers, agents immobiliers, locataires potentiels et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

 fons

. ARTICLE 10 - CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le preneur devra payer ou remboursera au bailleur, sans que ces sommes puissent être qualifiées de supplément de loyer, les contributions personnelles, contribution économique territoriale, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature (TVA ou CRL), la taxe sur les bureaux et locaux commerciaux, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

A défaut d'être incluse dans les provisions pour charges courantes, la taxe foncière et ses taxes additionnelles, actuelles ou futures, est appelée et payée en une fois sur présentation de la facture par le bailleur, dans un délai maximum de 30 jours. Elle ne participera pas à la détermination du loyer de renouvellement.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicale, à défaut calculés au prorata de la surface louée, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le bailleur net de toutes charges hors article 606 du Code Civil.

En ce qui concerne les impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales dont le propriétaire bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

. ARTICLE 11 - ASSURANCES

Le preneur assurera pour le compte de qui il appartiendra l'ensemble des locaux loués en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie et garanties annexes, tempête, grêle, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles ainsi que les pertes d'exploitation à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables. Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail et ses suites (préavis ou prolongation) jusqu'à la remise des clefs.

Le preneur fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie et garanties annexes, tempêtes, attentats, catastrophes

naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol ou tentative de vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Le preneur et ses assureurs déclarent renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel.

Le preneur, afin d'être parfaitement assuré dans le respect du présent contrat, communiquera le présent bail et notamment l'article " ASSURANCE " à ses assureurs.

Les copies des polices souscrites par le preneur devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes à chaque échéance. Le défaut de justification de l'assurance des locaux loués constituant un juste motif de résiliation du bail 30 jours après demande par lettre recommandée restée infructueuse.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit. Cette suspension ne pourra produire effet que deux mois après la notification par ses assureurs au bailleur.

Toute indemnité de la compagnie du preneur relative à la réparation de dommages sur des éléments immobiliers par destination devra être obligatoirement affectée à leurs réparations et devra faire l'objet d'une lettre de désistement du bailleur.

Le preneur remboursera au bailleur le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Le preneur s'engage à faire connaître sans délai au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Le preneur informera immédiatement le bailleur de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur ou de la copropriété, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

 **RONB**

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, éclairage de sécurité, détecteur de fumée).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Le preneur devra justifier de ses contrats 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.

. ARTICLE 12 - CESSIION DE BAIL

Le preneur ne pourra transmettre son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement préalable exprès et écrit du bailleur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, qui pourra préempter aux mêmes conditions de cession.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute transmission consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que toutes indemnités d'occupation et plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pendant une période de trois années suivant la date de cession.

En conséquence, dans la limite de trois ans à compter de chaque cession tous les locataires successifs, même ceux qui ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation et transmission sous quelque forme que ce soit, cession de fonds de commerce, cession du bail, cession de parts ou actions, apports etc... sauf en cas de cession à une entité du groupe à laquelle appartient le preneur et sous réserve de la caution solidaire de la société PASTEL. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera que l'apport soit fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre

15 PNB

recommandée avec avis de réception adressée à son siège ou au domicile de son mandataire, un mois à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique ou sous seing privé auquel le bailleur sera appelé et dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de mise en redressement ou de liquidation judiciaire du preneur, la cession du fonds de commerce ou du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus. De plus, le bailleur bénéficiera pendant 60 jours d'un droit d'agrément préalable du futur preneur, et aux conditions financières arrêtées par la décision judiciaire d'un droit de préférence et de préemption permettant de résilier le bail ainsi que d'un droit de substitution pour acheter ou faire acheter le dit droit au bail ou fonds de commerce.

. ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION

Les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, toute sous-location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire sont interdites.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

L'accord éventuel du bailleur sera obligatoirement formalisé par son concours à l'acte de sous-location.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur de l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur.

Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis à vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels,

 16

PONB

le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

. ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET ABONNEMENTS

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir tous les branchements et abonnements de gaz, eau, électricité, téléphone, fibre et autres télécommunications. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ. Le bailleur pouvant demander le transfert des dits abonnements à son profit ou à celui d'un successeur dans les locaux objet du présent bail.

. ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX – REMISE DES CLEFS

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. Il attestera qu'aucune clef permettant l'accès aux locaux loués n'a été conservée, ni égarée. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer et des charges.

Le preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail, En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le preneur devra, dans les quinze jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix et en réclamant le montant au preneur.

71 FCB

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait dans les lieux, Il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50 %). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

. ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions du présent bail ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Président du Tribunal judiciaire. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non-paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

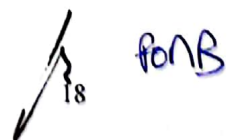
Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

. ARTICLE 17 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais, taxes, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence à l'exception de la présente rédaction du bail s'il est établi par le bailleur.

Le preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

 18 fNB

Dans le cas où les parties décident de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

Tous droits, taxes et honoraires afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur.

. ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE ET COMPETENCE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en son siège social ou domicile et le preneur dans les lieux loués.

Le présent bail commercial est soumis à la loi française.

Les parties s'efforceront de résoudre leurs différends à l'amiable.

A défaut de solution amiable, et pour tous litiges relatifs aux présentes, relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Toulouse, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

79 fonB

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

. ARTICLE 19 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base hors charges et taxes dont le montant est précisé aux conditions particulières et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article "révision du loyer".

Ce loyer a été fixé indépendamment des charges réglées en complément.

. ARTICLE 20 - TAXES ET CONTRIBUTIONS

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes et contributions précisées aux conditions particulières.

Le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur en sus du loyer la contribution des revenus locatifs en totalité ou la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

. ARTICLE 21 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, taxes et prestations énoncées sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble (à l'exception des gros travaux de l'article 606 du Code Civil qui seuls demeureront à la charge du bailleur).

Les charges comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative :

- . Les consommations privatives (eau, gaz, électricité, etc...).
- . Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux surfaces occupées ou aux tantièmes de copropriété afférentes à chaque lot au jour de l'arrêté des comptes.
- . Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, répartis en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard des lots objets du présent bail.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le preneur, avec chaque terme de loyer, tel que prévu aux conditions particulières.

20 PONT

Lorsqu'il aura été procédé à l'arrêté des comptes annuels, le bailleur adressera l'état récapitulatif au preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes des charges et travaux avec les pièces justificatives à l'appui. A cette occasion, le bailleur réclamera au preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

. ARTICLE 22 - MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer sur présentation de factures par virement bancaire au bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Le premier et le dernier loyers seront payables au prorata temporis le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur avant les échéances contractuelles.

Tous les règlements reçus seront prioritairement imputés au règlement des factures les plus récentes.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur. Après l'envoi d'une lettre de mise en demeure adressée en recommandé avec accusé de réception restée infructueuse après un délai de 8 jours.

. ARTICLE 23 – GARANTIES

DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur à la signature du bail, une somme représentant un trimestre de loyers HT et hors provision de charges, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en bon état locatif des locaux loués.

21 PNB

A chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit, et sans formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste toujours égal à un trimestre du loyer en principal toutes taxes comprises.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

Ce dépôt de garantie est versé à titre de gage conformément aux articles 2073 et suivants du Code Civil de telle sorte que soit en cours de bail, soit au départ du preneur, le bailleur pourra effectuer à son choix, une compensation entre le dépôt de garantie et toutes créances dont bénéficie le propriétaire au titre des frais de remise en état, des loyers, charges taxes dues par le preneur et non réglés. L'imputation se fera en priorité sur les créances les plus anciennes.

Ce dépôt sera transmissible à tout acquéreur de l'immeuble loué ce qui est accepté par le preneur.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du preneur, il sera procédé, si bon semble au bailleur, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

La poursuite du bail commercial par le mandataire judiciaire ou le mandataire liquidateur aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie dû.

Ces dispositions constituent une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

. ARTICLE 24 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera revalorisé le 1er janvier de chaque année de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice de référence publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé aux conditions particulières.

Cette variation automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel de référence du bail mentionné à l'article L 112-2 du Code monétaire et financier publié par l'INSEE et s'opérera de la façon suivante :

- Cours de l'indice du deuxième trimestre précédant à la date du 1er janvier d'indexation.
- Cours du même indice l'année précédente

La première indexation s'effectuera par rapport à l'indice de référence.

22 FONB

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L145-37 et L145-38 et que le loyer de renouvellement sera appliqué dans son intégralité à compter de sa prise d'effet.

Ces dispositions constituent des conditions essentielles et déterminantes du présent bail, sans lesquelles il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

En cas d'avenant de renouvellement ou de déplafonnement, les parties entendent ne pas appliquer le lissage par paliers.

 PNB

CHAPITRE IV - CONDITIONS PARTICULIERES

. ARTICLE 25 – DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés dans un immeuble en copropriété situé 38 RUE DE TURBIGO à PARIS (3^e).

Le bailleur déclare être propriétaire des lieux loués pour les avoir acquis aux termes d'un acte authentique reçu par Maître AYMARD le 13/6/1986.

Le bailleur déclare que son titre de propriété n'est pas susceptible d'être affecté par une action résolutoire en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

Ces lots sont à usage commercial et soumis au statut de la copropriété.

Ils comprennent en angle du 38 rue de Turbigo et du 90 rue des Gravilliers au sous-sol, les lots N°32, N°33 et au rez-de-chaussée et sous-sol le lot N°3 pour un total de 169/1034 millièmes généraux.

Correspondant aux plans annexés aux présentes et tels que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités avec ses conseils en vue de la présente location et vérifié les surfaces louées.

. ARTICLE 26 - DUREE ET DATES DE REFERENCE

Le présent bail est consenti pour une durée de 12 années entières et consécutives, renouvelable, qui commencera à courir le 01/6/2022 jusqu'au 31/5/2034.

. Date d'effet du bail : 01/6/2022.

. Date de fin de bail : 31/5/2034.

. Date de mise à disposition des biens immobiliers : 01/6/2022 ou avant sous réserve de la signature du bail, de ses annexes, de l'état des lieux et remise de l'attestation d'assurance.

Le bailleur consent au preneur une franchise de loyer de 4 mois à compter de la date de prise d'effet du bail, de sorte que la date de départ de loyer due par le preneur sera le 1/10/2022.

. Date de départ du loyer : 1/10/2022.

. Dates d'échéances triennales : 31/5/2024 – 31/5/2027 – 31/5/2031.

 24 

. ARTICLE 27 - DESTINATION

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à la location, la vente, l'entretien et la réparation de vélos et équipements cyclistes , a titre accessoire , la vente de boissons non alcoolisées et petite restauration Le Preneur pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires à l'exclusion de toute autre même temporairement.

. ARTICLE 28 - LOYER

Loyer annuel de base hors taxes, charges, et contributions : 84 000 euros (quatre vingt quatre mille euros).

Le loyer est soumis à TVA.

Dans le cas où le présent bail bénéficierait d'une franchise de loyer, le preneur devra justifier avant le 31/12/2022 par des factures réglées la réalisation des travaux de remise en état et aménagement des locaux pour un montant supérieur à la dite franchise à défaut le loyer sera dû.

. ARTICLE 29 – PROVISIONS SUR CHARGES

En règlement des charges courantes, le bailleur appellera auprès du preneur une provision HT pour l'exercice fixée à 6 200 € soit 1 550 € par trimestre. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

. ARTICLE 30 - DEPOT DE GARANTIE

DEPOT DE GARANTIE :

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes, s'élève à la somme de 21 000 €.

. ARTICLE 31 - INDICE DE REFERENCE

L'indice de référence est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de la signature du bail.

25/5 PNB

. ARTICLE 32 - TRAVAUX

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour assister le preneur et son architecte dans ses relations avec la copropriété tant pour les travaux d'aménagement que pour des travaux ultérieurs.

. ARTICLE 33 – INFORMATIONS LOCATIVES ET REGLEMENTAIRES

1° État des risques réglementés (ERRIAL)

Conformément à la loi du 30 juillet 2003 est joint au présent contrat le document des risques majeurs mis à disposition par l'État.

État des risques et pollutions - Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'État avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

L'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est demeuré annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- . La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- . La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

Absence de sinistres avec indemnisation – En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

2° Risques de pollution des sols

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

Si les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet du bail, le bailleur est tenu d'en informer par écrit le preneur. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en

application du même article L. 125-6. L'acte de location, atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Le bailleur indique :

- Qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué.
- Qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs, le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11).
- Que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières.
- Que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

3° Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du bailleur par un expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L.271-6 et R.271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

4° Amiante

Le preneur reconnaît avoir été pleinement informé des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été

3/2 fmb

délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le rapport de repérage amiante est demeuré ci-annexé. S'il en résulte la présence d'amiante, le preneur déclare en avoir parfaite connaissance et faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

5° Information relative aux charges, impôts et taxes

Le bailleur annexe aux présentes le dernier état des dépenses de la copropriété et le dernier avertissement de taxe foncière, l'ensemble des charges étant soumis à la TVA.

6° Information relative aux travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L.145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a indiqué au preneur qu'à ce jour il n'y a pas de travaux importants votés sur les parties communes.

L'annexe 5 des états comptables de la copropriété est annexée.

7° Urbanisme – Le preneur reconnaît avoir requis l'établissement de ce bail sans la production des renseignements d'urbanisme.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur.

8° Règlement de copropriété

Une copie du règlement de copropriété a été remise des avant ce jour au preneur qui le reconnaît.

9° Procès verbaux d'assemblée de copropriété

21/10/2020 – 15/06/2021 - 15/03/2022

10° État des dépenses de la copropriété

2020 – 2021

11° Plans

12° Architecte de l'immeuble : Néant

13° Syndic de copropriété

Monsieur LATARGET

CABINET TSGI 70 RUE RENE BOULANGER - 5 VILLA DU LAVOIR – 75010 PARIS

TEL. 01 42 74 30 05.

28 BNB

. ARTICLE 34 – CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

. ARTICLE 35 – HONORAIRES

Néant

.ARTICLE 36 – DONNEES PERSONNELLES

Au titre du Bail, aucune des Parties n'intervient en qualité de sous-traitant de l'autre Partie pour le traitement de Données Personnelles. Toutefois, dans le cadre du Bail, une Partie peut avoir accès à des Données Personnelles de personnes physiques communiquées par l'autre Partie, notamment de salariés, représentants ou mandataires de cette dernière (les "**Personnes Concernées**"), qu'elle pourra traiter en qualité de responsable de traitement, aux fins de la poursuite de son intérêt légitime dans le cadre de la bonne exécution du Bail (le "**Traitement**"). Il appartient à chaque Partie d'informer les Personnes Concernées, dont elle a communiqué les Données Personnelles, du Traitement réalisé par l'autre Partie conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du Règlement Européen n° 2016/679 pour la protection des données dit « RGPD » ainsi que des dispositions du présent Article.

Chaque Partie s'engage à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation relative à la Protection des Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale.

Les Données Personnelles sont destinées aux services internes de chaque Partie, et le cas échéant, à leurs prestataires. Chaque Partie s'engage à ce que ses collaborateurs et plus généralement toute personne qu'elle autorisera à traiter les Données Personnelles soient soumis à une obligation de confidentialité et à faire respecter à l'égard des Personnes Concernées, leur droit d'information, de portabilité, d'opposition pour des raisons tenant à leur situation particulière, d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation. En cas de litige, les Personnes Concernées bénéficient également du droit de saisir la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés) (www.cnil.fr).

Chaque Partie désigne un délégué à la protection des données ou un point de contact en matière de Données Personnelles qui peut être contacté aux coordonnées suivantes :

Pour le bailleur en son siège social.

Pour le Preneur en son siège social.

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant des Données Personnelles.

Bail commercial sur pages + annexes

Fait en 3 exemplaires à Paris le 24/5/2022

Pour le bailleur

Jean BATMALLE

Minerve Investissement



Pour le preneur

A large, stylized signature in blue ink.

A signature in blue ink, possibly "FONB".