

REFERENCE :

PROPRIETAIRE

LOCATAIRE : LEPAPE

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Ci-après dénommé : le « bailleur »,

D'UNE PART,

ET

LEPAPE, société par actions simplifiée au capital de 104 246.20 euros, dont le siège social est situé 39-41 rue d'Artois à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 656 976, représentée par la société **TRONEOLY**, société par actions simplifiée au capital de 5.840.000 euros, dont le siège social est situé 40 rue Washington à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 751 554 445, elle-même représentée par **Monsieur Claude LEPAPE**, dûment habilité aux fins des présentes ;

Ci-après dénommée : le « preneur »,

D'AUTRE PART ;

EXPOSE

est propriétaire du lot de copropriété numéro 5 de l'immeuble situé 22 Avenue de Saxe dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon.

Depuis le 1^{er} Août 2006, le lot numéro 5 ainsi que les lots de copropriété numéros 3, 4 et 6 étaient loués à la [REDACTED] qui les avait réunis dans le but d'exercer son activité d'agence bancaire.

Ce bail commercial a été renouvelé le 1^{er} Avril 2020 pour une durée de neuf années et dix mois.

Le 11 Février 2021, M. [REDACTED], Responsable [REDACTED] [REDACTED] a notifié à [REDACTED] son intention de céder le bail susvisé, dans le cadre d'une cession de bail avec la société LEPAPE, spécialisée dans la vente de matériel de sport haut de gamme.

████████████████████ en charge de la cession, a soumis à ██████████ la candidature de l'Enseigne Le Pape.

Les quatre propriétaires des lots 3, 4, 5 et 6 ont agréé cette cession, moyennant un loyer annuel porté à la somme de 50 000€ HT/HC pour les quatre lots.

La société LEPAPE ayant accepté cette négociation, c'est dans ces conditions qu'intervient le présent bail.

DÉCLARATION PRÉALABLE

Le présent bail est soumis, compte tenu de la qualité du preneur et de la destination des lieux, aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants et D. 145-12 et suivants du Code de commerce ainsi qu'à l'article 33 du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953.

Il est fait aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière, notamment celles qui suivent, qui ont été négociées de bonne foi entre les parties et que le preneur s'oblige à respecter et à exécuter.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées au présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou la suppression de ces clauses et conditions, ni être génératrices d'un droit quelconque. De la sorte, le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens. Toute modification aux clauses et conditions du présent contrat ne pourra donc intervenir que par écrit et résulter d'un commun accord des parties.

Ces dernières déclarent que le présent bail a été négocié par elles et qu'il est l'aboutissement d'échanges ayant donné lieu à plusieurs versions, celle qui a été signée reflétant en tous points leur commune volonté.

Les charges, clauses et conditions ci-après stipulées ainsi que les dispositions légales seront applicables non seulement à l'égard du bailleur et du preneur mais aussi à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de ce dernier, au cours du présent bail comme de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations.

La présente stipulation a pour objet de préciser les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles auxquelles les parties entendent faire référence, et ce en excluant toute extension conventionnelle du bénéfice du statut des baux commerciaux en faveur du preneur, qui devra justifier qu'il remplit les conditions légales et réglementaires requises, notamment lors des renouvellements.

Il est précisé :

- qu'aucune des dispositions du présent bail ne pourra être réputée clause de style, mais qu'au contraire elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'aurait pas été conclu ;
- que le preneur et le bailleur déclarent n'avoir décelé dans le présent bail aucune clause créant un déséquilibre significatif entre eux, toutes les négociations préalables à sa signature étant reprises dans le corps du texte.

Les présentes clauses sont donc toutes déterminantes de la commune intention des parties.

ARTICLE 1

LOCATION

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur, qui accepte, les biens désignés ci-après, pour la durée et selon les clauses, charges, obligations et conditions contenues dans le présent bail.

Ces dernières précisent qu'elles érigent en conditions essentielles de l'engagement du bailleur, d'une part la personne du preneur telle qu'elle est indiquée dans la comparution, d'autre part la solvabilité dudit preneur, conditions sans lesquelles le bailleur n'aurait en aucun cas contracté.

Il est par ailleurs convenu qu'en cas de colocation autorisée par le bailleur en cours de bail, tous les colocataires du présent bail seront solidaires entre eux, le bailleur pouvant demander à l'un quelconque d'entre eux le paiement de l'intégralité de sa créance ou le respect de n'importe laquelle des clauses du présent bail.

ARTICLE 2

CAPACITE A CONTRACTER

Le bailleur déclare être propriétaire du bien faisant l'objet du présent bail et que rien ne s'oppose à ce qu'il le donne en location au preneur.

Restera annexé aux présentes :

- le pouvoir spécial à son mandataire (annexe n°1) ;

De son côté, le preneur déclare que rien ne restreint sa capacité à exécuter les engagements qu'il prend en vertu du présent bail, notamment :

- qu'il est bien immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le numéro figurant en tête des présentes ;
- qu'il n'est pas et n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif, qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et qu'il ne fait pas l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'aucune mesure restreignant sa capacité civile ou de disposition ;

- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens ;
- qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes ;
- que le signataire des présentes détient bien de la société qu'il représente les pouvoirs pour s'engager à titre de preneur, soit qu'il en soit le représentant légal, soit qu'il détienne de ce dernier une délégation ;

Restera annexé aux présentes :

- l'extrait Kbis de la société preneuse (annexe n° 2).

ARTICLE 2

DÉSIGNATION

Les locaux, objet des présentes, sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble 22, Avenue de Saxe, dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon.

Ils consistent en :

- un local commercial (lot 5 du Règlement de Copropriété) avec entrée sur la rue Cuvier et porte donnant sur l'allée d'une surface de 39.90 m² environ ;
- un WC intérieur ;
- une cave portant le numéro 14.

tels, au surplus, que les lieux existent, se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver conformes à leur destination.

Il est précisé que la Banque Populaire, lors de son entrée dans les lieux, a réalisé des travaux afin de réunir les quatre lots du rez-de-chaussée de l'immeuble, appartenant à des copropriétaires distincts.

Il est donc expressément convenu entre les parties, que lorsque le preneur libérera les lieux, il devra impérativement mettre en place un cloisonnement isolé et conforme aux normes comme figurant sur les plans annexés au présent bail et remettre en place une individualisation pour l'eau et l'électricité.

Il est également précisé qu'en cas de cession, le successeur reprendra de fait cette obligation.

L'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués est placé sous le régime de la copropriété. Ils en constituent le lot numéro 5 des lots de copropriété.

La désignation contenue dans le présent article est exhaustive et exclut tous autres locaux ou dépendances qui ne seraient pas mentionnés. Le preneur s'interdit donc d'occuper tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Il est précisé que toute différence entre les cotes des surfaces mentionnées au présent bail ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des lieux loués ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent et le preneur renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions de l'article 1719 du Code civil.

Les locaux ci-dessus désignés constituent un tout indivisible.

Les locaux loués sont soumis à une réglementation spécifique, celle des établissements recevant du public, notamment en termes de sécurité.

Le preneur déclare en avoir une pleine et entière connaissance et s'oblige à se soumettre, ainsi que l'ensemble de son personnel et de ses ayants droits, à l'ensemble de la réglementation et des prescriptions qui lui seront données par le bailleur, le syndic, les services de sécurité, la commission de sécurité et les autorités compétentes en la matière.

ARTICLE 4

USAGE

Les parties se sont convaincues par elles-mêmes du caractère commercial des locaux, notamment au vu de leur usage à la date du 1^{er} janvier 1970, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'immeuble.

Elles déchargent donc le rédacteur du présent bail de toute responsabilité concernant l'affectation des locaux et la destination contractuelle des lieux loués, déclarant en faire leur affaire personnelle.

Les locaux sont loués à usage exclusif de commerce.

ARTICLE 5

ACTIVITES AUTORISEES

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que l'activité de :

- Activités de commerce, de distribution et de réparation de cycles, ventes d'accessoires et d'équipements pour le cyclisme et tous types d'articles et de matériel de sport

à l'exclusion de tout autre commerce, activité ou industrie.

Il déclare que les locaux loués sont conformes à l'exercice des activités auxquelles il les destine.

Il ne pourra ni modifier, même partiellement ou temporairement cette destination, ni y adjoindre une autre activité, fut-elle connexe ou complémentaire.

Il devra exercer dans les lieux loués, de manière permanente, la totalité des activités autorisées, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités, l'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités précisées au présent article n'impliquant de la part du bailleur aucune garantie de l'obtention de ces autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations, à quelque titre que ce soit notamment de la part du syndic ou de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il garantira le bailleur durant toute la durée du bail contre toute réclamation de l'Administration, mais également des voisins et des tiers, qui auraient notamment pour objet la non-conformité des locaux et de leurs installations et équipements avec la réglementation.

Le présent bail ne confère au preneur aucune exclusivité commerciale, les autres locaux dépendant du même immeuble ou ensemble immobilier de même que tous autres locaux voisins pouvant être loués ou cédés pour des activités de même nature, le preneur renonçant expressément à toute réclamation à cet égard.

Dans l'exercice de ses activités, le preneur s'oblige à ne commettre aucune contravention et à ne donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il s'interdit d'exercer une activité illicite ou prohibée par la loi et devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de tous les griefs formulés à son sujet au bailleur de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété à quelque titre que ce soit.

Il est enfin convenu que le preneur s'interdit de faire toutes ventes aux enchères de meubles et autres objets dans les lieux loués.

ARTICLE 6

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives.

Il prendra effet le 1^{er} Juillet 2021.

Il viendra à échéance le 30 Juin 2030.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en prévenant le bailleur soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, six (6) mois avant l'expiration de chacune de ces périodes, conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Lorsque le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception par le bailleur est celle de première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du même code, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou encore en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le congé du bailleur devra toujours être délivré au moins six (6) mois à l'avance et par acte d'huissier de justice.

ARTICLE 7

LOYER

7-1 MONTANT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de onze mille cent-cinquante euros et trente centimes hors taxe et hors charges (11 150.30 € HT et HC).

Ce loyer est fixé en fonction du marché et en tenant compte de l'état des locaux tel qu'il existe au jour de la signature du présent bail.

Ce loyer tient également compte du caractère récupérable de certaines charges et de certains impôts. De ce fait si, pour une raison quelconque, les impôts récupérables en vertu du présent bail venaient à être supprimés, le loyer serait automatiquement majoré d'un montant identique à celui de l'impôt supprimé.

Il est réputé portable.

Il sera indexé chaque année selon les modalités de la clause d'échelle mobile.

En cas de renouvellement du présent bail, conformément à l'article L. 145-34 du code de commerce, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Il est rappelé qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

7-2 TERMES

Chaque terme de loyer correspond à trois (3) mois.

7.3 PERIODICITES DE REGLEMENT

Les loyers sont payables trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et ce entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

Pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours, le preneur réglera dès réception de l'avis d'échéance le loyer de base calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre. Par la suite, le preneur réglera le loyer le premier jour de chaque trimestre civil.

7.4 MODE DE REGLEMENT

Toutes sommes dues à titre de loyer, en principal et accessoires, au titre du présent bail seront réglées par le preneur par virement bancaire, lequel devra être reçu par le bailleur ou son mandataire au plus tard le 1^{er} jour du terme.

L'avis de virement devra impérativement comporter les nom et références du preneur.

7.5 INDEXATION DU LOYER

Dans la commune intention des parties, le principe de l'indexation annuelle du loyer est convenu et sera expressément maintenu, tant pendant la durée du présent bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites reconductions.

En conséquence, à compter de la prise d'effet du bail, le loyer sera, de plein droit et sans formalité préalable, augmenté ou diminué chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Le réajustement se fera le 1^{er} Juillet de chaque année, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base applicable est celui du quatrième trimestre 2020, soit 115.79 (publié au journal officiel du 21 Mars 2021). L'indice servant aux calculs de chaque indexation périodique sera celui du même trimestre de chaque année ultérieure.

Il est ici rappelé que l'indexation annuelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante de la présente convention, sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

ARTICLE 8

DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur, à la signature des présentes, une somme représentant un terme de loyer hors taxe à titre de dépôt de garantie, soit un montant de deux mille sept cent quatre-vingt-sept euros et cinquante-huit centimes (2 787.58 €).

Sous réserve du bon encaissement du règlement, le bailleur lui en donne quittance.

Cette somme, non productive d'intérêts, restera entre les mains du bailleur pendant toute la durée du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution, par le preneur, des charges, clause et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail. Par suite, elle ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au bailleur en cours de bail.

Elle sera rendue au preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur à quelque titre que ce soit.

A chaque réajustement du loyer, lors des indexations et révisions comme lors du renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à un terme de loyer hors taxe en principal.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre de preneur, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment loyers, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence. En outre, en cas de poursuite du bail, le preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

En cas de cession du fonds de commerce, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant. Les sommes détenues de ce chef par le bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci à quelque titre que ce soit et le montant du dépôt de garantie sera appelé au cessionnaire qui s'oblige par avance à le payer au bailleur en un seul versement et à première demande.

Dans le cas où une taxe serait instituée sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur sur simple demande.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du preneur, ce que ce dernier reconnaît. Le preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur sous réserve de la justification, par le bailleur, de l'engagement souscrit par son acquéreur à l'égard du preneur.

ARTICLE 9

CHARGES, IMPÔTS ET TAXES

9-1 CHARGES, IMPOTS ET TAXES RECUPERABLES

9-1-1 CHARGES

Le preneur devra acquitter directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés. Il

devra faire poser les compteurs à ses frais s'il y a lieu. Si cela est impossible techniquement, le preneur remboursera au bailleur toutes ses consommations.

Il devra également rembourser au bailleur, à moins qu'il ne traite directement avec eux, les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de fluides, de matériels, de matériaux et de marchandises et tous les prestataires de services.

Il devra en outre rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués de toutes les charges de l'immeuble, quelle que soit leur nature, en ce compris toutes les assurances souscrites par le bailleur, les honoraires de gestion (sauf le cinquième de ceux-ci qui correspondent à la gestion par des loyers, les quatre autres cinquièmes étant récupérables car correspondant à la gestion technique, la gestion administrative, la gestion comptable et la gestion administrative), les honoraires de conseils, le ravalement des façades, les dépenses de remplacement des gros équipements dont le preneur bénéficierait, la réparation des toitures lorsqu'il ne s'agit pas d'une rénovation complète, et l'ensemble des charges, à la seule exception :

- des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et des honoraires liés à leur réalisation, sauf si la réalisation de celles-ci est liée à une utilisation anormale de la part du preneur des lieux et équipements mis à sa disposition ;
- des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté si celles-ci relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, sauf si la vétusté est due à une mauvaise utilisation ou à une absence d'entretien par le preneur des lieux et équipements loués ;
- des dépenses relatives à la mise en conformité avec la réglementation du bien loué ou de l'immeuble dans lequel il se trouve si celles-ci relèvent elles aussi des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et/ou ne sont pas relatives à l'activité exploitée dans les locaux loués. Cependant, les mises en conformité qui seraient rendues nécessaires du seul fait de l'activité du preneur resteront à sa charge exclusive, en ce compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil et les honoraires qui leur seront liés ;
- des honoraires du bailleur liés à sa propre gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail, les honoraires de gestion payés par ses soins à un tiers étant en revanche récupérables, qu'il s'agisse des honoraires de gestion des loyers, de gestion technique, de gestion administrative, de gestion comptable et de gestion commerciale (ces cinq quotes-parts des honoraires perçus par le mandataire de gestion étant égales entre elles). Il est précisé à ce titre que les honoraires de gestion technique, juridique, administrative, commerciale et comptable (hors gestion des loyers) correspondent à un montant de 6 % HT des encaissements TTC.

Les charges refacturées au preneur comprendront également les charges de copropriété.

En cours de bail, le bailleur informera le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que des modalités de leur répartition.



L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, prévu par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, restera joint au présent bail (annexe n° 4).

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le bailleur déclare avoir réalisé les travaux suivants dans les lieux loués ou l'immeuble au cours des trois (3) dernières années :

- année 2019: Néant
- année 2020 : Néant
- année 2021 : Néant

Les travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les locaux loués ou dans l'immeuble au cours des trois prochaines années sont les suivants :

- année 2022 : aucuns travaux encore prévus
- année 2023: aucuns travaux encore prévus
- année 2024 : aucuns travaux encore prévus

Un nouvel état prévisionnel des travaux futurs et de leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées seront remis au preneur en cours de bail, à l'expiration de chaque période triennale, conformément à l'article R. 145-37 du Code de commerce.

9-1-2 IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire et se conformer aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il acquittera ses contributions et taxes personnelles de toutes natures telles que la contribution économique territoriale ainsi que, s'il y a lieu, la taxe sur les surfaces commerciales et satisfera à toutes les charges de ville auxquelles un preneur est ordinairement tenu, de sorte que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet. Il justifiera de leur paiement à toute réquisition.

Le preneur remboursera en outre sa quote-part de tous les impôts et taxes à la charge des propriétaires ou de l'immeuble, en ce compris la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les frais de gestion de la fiscalité locale et les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, d'éclairage et d'assainissement et plus généralement de toutes taxes municipales, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement prévue par l'article 1599 quater C du Code général des impôts si elle est applicable, et plus généralement tous autres impôts ou taxes présents ou à venir.

A titre d'information, la dernière taxe foncière réglée au titre du lot loué s'est élevée à 605,00 euros (année 2020).

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur conforme aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce figure en annexe (annexe numéro 4) et est indivisible du présent bail.

9.2 REGLEMENT DES PROVISIONS DE CHARGES

Les charges appelées au preneur ne constitueront pas un montant forfaitaire mais une provision sur charges réelles.

Le paiement des charges sera effectué par le versement, en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, d'une provision correspondant au quart de la quote-part afférente aux lieux loués du budget prévisionnel des charges, impôts, taxes et redevances de l'année civile, celui-ci ne pouvant pas être inférieur au montant des charges constatées au titre de l'année civile précédente.

Le montant de la provision du premier exercice civil est fixé à 109 euros par trimestre.

Le bailleur pourra inclure dans la provision susvisée les honoraires de gestion, les primes relatives aux polices d'assurances et le remboursement de l'impôt foncier, ou les appeler ponctuellement.

9.3 REPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre les locataires sera effectuée au prorata des tantièmes des locaux loués tels que ceux-ci découlent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Le bailleur se réserve la possibilité, ce qui est expressément accepté par le preneur, d'apporter toutes modifications utiles à la répartition des charges (que ce soit le numérateur ou le dénominateur des millièmes ou tantièmes affectés aux lieux loués), en cas de modification du règlement de copropriété.

Au jour de signature des présentes, les tantièmes affectés au local loué sont les suivants :

Tantièmes Masse : 32 / 1000

9.4 REGULARISATION DES CHARGES

Au plus tard trois mois après la reddition des comptes de charges de copropriété si l'immeuble est en copropriété, le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le bailleur tiendra à la disposition du preneur les justificatifs des comptes de l'année écoulée.

Les justificatifs de cette régularisation annuelle seront tenus à la disposition du preneur au domicile du bailleur ou de son mandataire. Ils seront constitués des originaux ou des copies des factures ainsi que des modalités de la répartition.

En cas de départ du preneur, après remise des clefs, la régularisation sera faite selon un décompte qui lui sera envoyé à l'adresse qu'il aura fait parvenir au bailleur. En cas de situation débitrice du preneur, celle-ci sera payable à réception du décompte. Si elle est créditrice, celle-ci lui sera remboursée simultanément à l'envoi du décompte.

9.5 RÉGIME FISCAL

Le loyer ci-dessus stipulé n'est pas soumis à la TVA.

Le bailleur se réserve toutefois la possibilité de l'y assujettir, ou à tout autre régime fiscal, ce que le preneur accepte d'ores et déjà, et cela dans des conditions exclusives de toute modification du montant hors taxes du loyer en vigueur.

Lorsque le loyer est soumis à une taxe, notamment la TVA, il l'est au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de loyer.

ARTICLE 10

PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITÉS D'EXPLOITATION

10.1 ENTRÉE EN JOUISSANCE - ÉTAT DES LIEUX

Le preneur devra prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au bailleur, à aucune époque du bail, aucuns travaux, aucune remise en état, aucun aménagement, aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil et de celles énoncées par l'article R. 145-35 du Code de commerce comme étant à la charge du bailleur. Le preneur devra rendre les lieux loués en fin de jouissance tels qu'il les aura reçus.

Il est précisé que la Banque Populaire, lors de son entrée dans les lieux, a réalisé des travaux afin de réunir les quatre lots du rez-de-chaussée de l'immeuble, appartenant à des copropriétaires distincts.

Il est donc expressément convenu entre les parties, que lorsque le preneur libérera les lieux, il devra impérativement mettre en place un cloisonnement isolé et conforme aux normes comme figurant sur les plans annexés au présent bail et remettre en place une individualisation pour l'eau et l'électricité.

Le preneur renonce notamment à exiger du bailleur quelque intervention que ce soit visant à mettre les lieux loués en conformité avec leur destination contractuelle. Il se déclare d'ores et déjà prêt à supporter tous inconvénients résultant de sa prise de possession des lieux en l'état et à effectuer à ses frais exclusifs toutes les réparations et interventions que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

Lors de la prise de possession des lieux loués par le preneur, puis en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des lieux loués, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux d'entrée sera annexé au présent bail (annexe 5).

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

Lors d'une mutation, un état des lieux sera établi entre le cédant et le cessionnaire, à frais partagés, et remis au bailleur par la partie la plus diligente.

S'il ne l'est pas, comme dans le cas d'une mutation à laquelle le bailleur n'interviendrait pas, l'état des lieux dressé à cette occasion entre le cédant et le cessionnaire ne sera pas opposable au bailleur. Seul l'état des lieux d'entrée établira alors l'état dans lequel le bailleur sera en droit d'exiger la restitution des locaux.

10-2 OBLIGATION DE DELIVRANCE

Les parties reconnaissent que le bailleur a accompli son obligation de délivrance en remettant au preneur les biens loués selon les conditions définies aux articles 3 et 10-1 ci-dessus et que ceux-ci lui permettront d'exercer l'activité contractuellement prévue.

Le preneur exécutera les travaux rendus nécessaires par une obligation légale ou réglementaire de mise aux normes afférente à l'activité exploitée dans les locaux, par un changement de réglementation ou parce qu'ils seraient prescrits par l'Administration, que ce soit pour des raisons de sécurité, d'hygiène ou autre, à condition qu'elle soit afférente à l'activité exploitée dans les locaux et à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code civil.

Le preneur renonce également à invoquer vis-à-vis du bailleur le fait que le respect de la réglementation et des normes serait intrinsèque à l'immeuble ou à la destination des lieux loués.

10.3 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - AMÉNAGEMENTS DES LOCAUX

Lors de la prise de possession des lieux, le preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités, sans pouvoir exercer aucun recours à ce sujet à l'encontre du bailleur. Il assumera seul les conséquences de tout retard ou refus de délivrance de ces autorisations.

Il informera le bailleur de leur obtention en lui en communiquant copie.

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements serait requise en vue de l'exercice d'une nouvelle activité ou en raison d'une implantation différente du commerce exercé – par exemple au titre de la réception du public - le preneur assumera la responsabilité et la charge de toutes les contraintes juridiques, techniques, administratives et financières qui en découleront - quels qu'en soient la nature et le coût - en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations stipulées dans l'article du présent bail relatif aux travaux du preneur (article 11).

Pour le cas où l'activité du preneur ou les activités connexes ou complémentaires que ce dernier envisagerait d'adjoindre en cours de bail, ainsi que les travaux qu'il envisagerait de réaliser, nécessiteraient une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, voire de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre si ces deux dernières existent, le preneur ne saurait rechercher la responsabilité du bailleur en cas de refus de cette dernière.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger, à un moment quelconque, une modification des locaux objet du présent bail en raison de l'activité exploitée dans les locaux loués, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le preneur, qui s'y oblige.

Le preneur renonce dès à présent à tout recours à l'encontre du bailleur, du chef des dispositions contenues dans le présent article.

10.4 GARNISSEMENT

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis pendant la durée du bail les lieux loués de meubles, matériel, marchandises en quantité et en valeur suffisantes pour répondre en tout

temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail. Il devra tenir son commerce ouvert et achalandé et l'exercer de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle.

10.5 OCCUPATION

Le preneur devra tenir les lieux constamment ouverts et parfaitement achalandés, sans pouvoir cesser son activité et fermer son commerce sous aucun prétexte.

Il devra occuper personnellement les lieux loués. Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance, même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers ou de les partager avec un colocataire.

Il ne pourra en aucun cas donner son fonds de commerce en location-gérance ou en gérance libre sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur.

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir reçu une copie.

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et du voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle. Notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, vibrations, trépidation, diffusions d'ondes et odeurs en provenance des locaux dont il est locataire ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dont la détention est réglementée. Il devra déclarer en mairie et en informer conjointement le bailleur la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance.

Il ne pourra introduire dans les lieux loués de matière dangereuse ou nocive et notamment aucun produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique.

Il ne devra pas jeter ou laisser jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant endommager ou boucher les canalisations d'évacuation.

Il ne surchargera en aucun cas les planchers et les sols.

Le preneur devra n'embarrasser par aucun paquet, caisse, marchandise ou d'une quelconque autre manière les parties communes de l'immeuble. Il ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.

Il se soumettra à toutes mesures d'ordre ou de propreté de l'immeuble dont dépendent les lieux loués qui lui seraient données par le bailleur ou son représentant. Il s'engage notamment :

- à ne faire sur la voie publique aucun étalage, éventaire de marchandise ou agencement quelconque ;

- à n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu en dehors des lieux loués ;
- à n'employer dans les lieux loués aucun appareil de chauffage ou de climatisation non conforme aux règles de sécurité et à la législation spécifique en la matière ; le preneur n'installera pas d'appareils et de chauffage électrique sans s'être assuré que les lignes et le compteur sont adaptés à la puissance nécessaire ;
- à munir tous ses appareils électriques ou autres de dispositifs permettant d'éviter qu'ils troublent le voisinage, notamment par perturbation des récepteurs radio, téléphoniques, informatiques, télématiques ou de télévision ;
- à s'abstenir de jeter les déchets industriels et commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers. Le preneur fera son affaire de l'élimination de ses déchets, qui comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à leur récupération. Il évacuera ou fera évacuer ces derniers au moyen de ses propres récipients, bacs ou containers dont il assurera lui-même le remisage à l'intérieur de ses propres locaux et l'enlèvement de telle manière que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet et que les autres occupants de l'immeuble n'aient pas à supporter l'entreposage desdits récipients, bacs et containers dans les parties communes de l'immeuble.

Le preneur procédera à l'aération et à la ventilation des lieux loués afin d'éviter toutes dégradations dues à la condensation ou à la moisissure. Il n'obstruera jamais, même partiellement, les orifices de prise et d'évacuation d'air ni les conduits de ventilation. Il ne branchera jamais sur ces derniers aucun appareil. Il nettoiera régulièrement les bouches de ventilation mécanique contrôlée (VMC), les filtres d'entrée d'air, les orifices d'aspiration du dispositif de ventilation et ne fera rien qui puisse diminuer ou supprimer la circulation d'air dans les lieux loués. Il facilitera le travail de l'entreprise chargée par lui, par le bailleur, par son représentant ou par le syndic de la copropriété de l'entretien des systèmes de ventilation, d'extraction d'air et de chauffage.

Il détruira les parasites, insectes, rats, souris, etc ... dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux où il exerce son activité principale que dans les annexes (remises, entrepôts, greniers, caves, garages, locaux d'archives, jardins et terrasses privatifs, ...). 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 et autres animaux nuisibles aux biens du preneur, notamment de ses archives.

Si les lieux loués ne sont pas équipés du téléphone, du câble, d'une antenne ou de n'importe quel autre réseau destiné à permettre la réception ou la diffusion d'informations ou autres, que des fourreaux ont été initialement prévus et mis en place dans ce but mais que les techniciens ne parviennent pas à faire passer les câbles dans les fourreaux, le preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui se révéleraient nécessaires pour parvenir à équiper les lieux loués en moyens de communication.

Il maintiendra les radiateurs en position hors gel en cas d'absence en période hivernale.

Il ne déposera dans les locaux annexes, caves, greniers ou garages, aucun objet, meuble ou marchandise ayant une quelconque valeur en raison des risques de cambriolage et de détérioration, par les eaux ou l'humidité notamment.

Il ne posera pas de notes, avis ou lettres dans les parties communes de l'immeuble.

Il se conformera à la réglementation relative à la prévention des incendies et autres risques et respectera les consignes qui lui seront données par le bailleur ou son représentant à ce titre.

Le preneur s'interdit de recouvrir les murs et plafonds de matériaux formant relief, tels que les crépis ou les enduits épais.

Les sols ne devront jamais être peints ni recouverts de revêtements collés.

Il ne sera jamais pratiqué de trous dans les huisseries, portes, fenêtres, plafonds, boiseries, plinthes et stylobates.

En cas d'interventions, inspections, expertises ou travaux, tous les objets mobiliers, tentures, tableaux, appareils, agencements, machines, meubles fixes ou mobiles, matériels, matériaux et tapis posés et fixés, revêtements de sols, coffrages, bibelots et autres seront déplacés puis remplacés par les soins du preneur et à ses frais.

10.6 SOUS-LOCATION ET DOMICILIATION

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux loués, ne pourra se substituer quiconque dans la jouissance des lieux loués, ne pourra y domicilier une quelconque personne physique ou morale.

Le preneur qui souhaiterait solliciter du bailleur l'autorisation de pratiquer une sous-location ou une domiciliation devra lui en faire la demande dans les termes de l'article L.145-31 du Code de commerce et justifier que le bénéficiaire remplit les conditions requises à cet effet.

En cas d'autorisation donnée par le bailleur, toute sous-location ne pourra être conclue qu'en conformité avec les prescriptions légales.

A défaut par le bailleur de concourir à l'acte, un exemplaire original du contrat lui sera remis ou adressé dans un délai de quinze jours à compter de la signature.

En cas de sous-location, le preneur demeurera seul responsable vis-à-vis du bailleur du paiement du loyer, des charges et accessoires, de même que de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.



Tout acte de sous-location devra stipuler que, de convention expresse entre les parties, les lieux présentement loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties. A défaut de renouvellement du bail principal, de même qu'en cas de départ du locataire principal quelle qu'en soit la cause (congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire, ...) qui entraînerait de facto la résiliation anticipée du sous-bail, le sous-locataire ne pourra se prévaloir à l'égard du bailleur du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du bail découlant de l'article L.145-32 du code de commerce.

10.7 CESSION DU BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail à quiconque, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme indivisible et sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du bailleur quant à la personne du cessionnaire.

Le bailleur pourra opposer un refus à la cession pour un motif grave et légitime comme par exemple si le candidat à l'acquisition ne présente pas les garanties suffisantes de solvabilité et/ou de moralité. Dans tous les cas, le consentement du bailleur à la cession du présent bail ne se présumera pas. Il devra être exprès, écrit et préalable à l'acte.

En cas de cession acceptée, le bailleur devra être dûment appelé, au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée de la copie complète du projet d'acte de cession, à la signature de l'acte de cession dont un exemplaire lui sera remis sans frais dans le mois de son enregistrement pour lui servir de titre, s'il y a lieu, à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager à son égard et imposer à leur successeur la même condition, sous peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du présent bail.

Le preneur restera garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, quand bien même ils auraient quitté les lieux loués, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail. Chaque cédant restera garant pour toute dette née pendant le délai de trois années à compter de la date de cession dont il sera bénéficiaire.

En cas de défaut de paiement des loyers et accessoires par le cessionnaire, le bailleur informera le cédant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du bailleur.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés, d'apport partiel d'actif ou de scission, il devra être procédé à la signification au bailleur par application de l'article 1690 du Code civil.

Un état des lieux sera établi entre le cédant, le cessionnaire et le bailleur à la date d'effet de la cession du bail, à la diligence et aux frais du cédant et par un huissier de justice. Le preneur cédant

aura l'obligation d'y convier le cessionnaire et le bailleur en respectant un délai de prévenance de huit (8) jours.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative. Cet état des lieux ne déchargera pas pour autant les parties à la cession et plus particulièrement le cessionnaire, de ses obligations de restitution en bon état de réparation et d'entretien en fin de bail et/ou de jouissance.

Le dépôt de garantie versé par le cédant lui sera restitué, conformément aux dispositions de l'article 8 des présentes, et un nouveau dépôt de garantie sera appelé au cessionnaire, que celui-ci s'engage à verser en une seule fois et à première demande. En aucun cas le cédant et le cessionnaire ne s'entendront pour compenser entre eux le dépôt de garantie détenu par le bailleur.

En fin de bail, lors de la libération définitive des lieux et de la remise des clés par le preneur au bailleur, c'est le dernier cessionnaire qui sera tenu de la remise en état des dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie, sauf si une cession avait été réalisée à l'insu du bailleur ou n'avait pas donné lieu à l'établissement d'un état des lieux, auquel cas il pourra exiger de n'importe lequel des cédants ou cessionnaires successifs n'ayant pas respecté les clauses contenues dans les alinéas précédents la remise en état de toutes les dégradations locatives constatées.

En aucun cas, le preneur ne pourra réaliser la cession, la donation ou l'apport de son droit au bail s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au bailleur et de tous impôts et taxes.

Toute cession du droit au présent bail donnera lieu à la signature d'un avenant de subrogation entre cédant, cessionnaire et bailleur, dans le délai d'un mois suivant la réception par ce dernier de l'expédition ou de l'exemplaire original. Les frais correspondant, d'un montant de 520 euros hors taxe (somme qui sera indexée de la même façon que les loyers) seront supportés par le cessionnaire.

Il est également précisé qu'en cas de cession, le successeur reprendra de fait l'obligation incombant au preneur de remise en état du cloisonnement isolé des quatre lots et de l'individualisation de l'eau et de l'électricité.

Les dispositions du présent article ne sauraient remettre en cause l'application du droit de préemption ci-après décrit.

10-8 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur, en fin de bail, le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement du fait de son activité, supportera en tant que de

besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux qui serait imputable à l'inexécution de cette obligation.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, il restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

10.9 MODIFICATIONS JURIDIQUES

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le preneur s'engage à notifier sans délai au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute information le concernant et susceptible en tant que telle de faire l'objet des publications légales requises par la législation en vigueur.

Il s'engage également à signifier au bailleur, dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, toute fusion ou apport partiel d'actif réalisés selon les modalités prévues par l'article L 145-16 alinéa 2 du Code de commerce ou tout autre texte qui lui serait substitué.

10.10 DROIT DE PRÉEMPTION DU BAILLEUR

En cas de cession isolée du seul fonds de commerce ou du seul droit au bail du preneur, le bailleur dispose d'un droit de préemption dont les modalités sont les suivantes :

- Le preneur devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception tout projet d'acte de cession, en transmettant au bailleur, à peine de nullité de la notification, l'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou s'il s'agit d'une personne morale un extrait Kbis du Registre du commerce, outre le prix de vente du fonds, ses modalités de paiement et toutes les conditions de la vente projetée, l'énumération qualitative du stock et son évaluation ainsi que l'énumération des contrats conclus par l'entreprise, en ce compris les contrats de travail, avec identification des co-contractants et leur ancienneté.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieux, jour et heure de réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au bailleur d'exercer, s'il y a lieu, le droit de préemption, tout cela sous réserve des conditions prévues à cet effet par le présent bail,

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne pourra en aucun cas dispenser le preneur de procéder à la notification requise dans les termes du présent bail ;

- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article ;
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues. De la sorte, si le bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.
- Le bailleur aura la faculté, dans un délai d'un mois après réception de cette notification, d'informer le preneur dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user du droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en indiquant les nom, qualité et adresse du rédacteur d'acte qu'il entend désigner en vue de concourir à la réalisation de la cession ;
- Dans cette hypothèse, le bailleur devra verser entre les mains du rédacteur qu'il aura mandaté en vue de concourir à la rédaction de l'acte de cession une somme égale à 5 % du montant du prix de vente, dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'exercice du droit de préemption, et ce sous peine de déchéance de l'exercice de ce droit. La cession devra être réalisée impérativement dans un délai de deux mois à compter de la notification adressée par le bailleur.

A défaut par celui-ci d'exercer le droit de préemption, comme en cas de refus notifié dans l'intervalle au preneur, la cession sera réalisée selon les modalités prévues par l'article 10-7.

ARTICLE 11

TRAVAUX DU PRENEUR

11.1. TRAVAUX PORTANT SUR LE GROS ŒUVRE

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition ou construction, aucun percement de mur, de cloison ou de plancher ni aucuns travaux affectant le gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur auquel il aura préalablement transmis les devis, plans et descriptifs de son projet.

Au surplus, ces travaux devront être en parfaite conformité avec le règlement de copropriété ainsi qu'avec toutes les décisions des assemblées générales. De la sorte, le bailleur les soumettra à l'assemblée générale des copropriétaires, le preneur renonçant d'ores et déjà à tout recours envers lui du fait de la décision prise par le syndicat, quelque ait pu être le vote du bailleur.

Le preneur fera exécuter les travaux autorisés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les frais et honoraires étant à la charge du preneur. Ces travaux devront être conformes à la

réglementation en vigueur quelle qu'en soit la nature. Le preneur devra faire son affaire personnelle et supporter le coût de l'obtention de toutes autorisations administratives. Il devra supporter le coût des taxes et droits éventuels.

Il souscrira préalablement au démarrage du chantier toutes les assurances obligatoires pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales, et ce conformément à la législation en vigueur (dommages-ouvrage, dommages aux existants, etc.).

Le preneur sera seul garant du respect de la législation relative au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité, les entreprises intervenant sur le chantier devant en outre disposer des qualifications et des assurances requises et être à jour de leurs versements de charges sociales, particulièrement auprès de l'Urssaf et du RSI, et de leurs impôts.

L'autorisation du bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité, ni atténuer celle du locataire, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros oeuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser les travaux prévus au descriptif joint en annexe n° 11 du présent bail.

11-2 TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE

Le preneur prendra à sa charge et effectuera à ses frais, dès lors qu'ils seront liés à son activité, tous travaux, modifications, aménagements, actuels ou futurs, prescrits, préconisés ou ordonnés par les autorités administratives ou résultant des textes en vigueur. Les travaux seront soumis à l'accord préalable et au contrôle du bailleur et seront effectués de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur.

11.3 AUTRES TRAVAUX

Les autres travaux et aménagements effectués dans les locaux loués ne sont pas soumis à autorisation préalable du bailleur. Le preneur les effectuera sous sa seule responsabilité et en respectant la législation en vigueur. Il devra toutefois faire établir des devis et les communiquer pour information au bailleur préalablement à leur exécution.

L'autorisation éventuellement donnée ou le silence du bailleur au sujet de ces travaux n'implique aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le preneur s'engage non seulement à ne pas poursuivre le bailleur à ce sujet, pour quelque motif que ce soit, et cela même si les travaux ou les entreprises ont été approuvées par ce dernier, mais également à relever le bailleur de toute poursuite et de toute condamnation dont il pourrait faire l'objet à ce sujet.

A ce titre, l'autorisation donnée le cas échéant par le bailleur sera une autorisation de principe. En aucun cas le bailleur ne garantit la faisabilité des travaux projetés ni les diverses conséquences qui pourraient en découler.

Une fois les devis transmis au bailleur, le preneur devra entreprendre les travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans les délais convenus.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de la réglementation actuelle ou à venir, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le preneur assumera donc seul l'entière responsabilité pouvant résulter de l'exécution de ces travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions prévues dans le présent bail.

Une fois les aménagements réalisés par lui, le preneur sera ensuite tenu de les entretenir et de les rendre en bon état sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité.

11.4 SORT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR EN FIN DE BAIL

En cas de départ du preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra laisser les locaux loués en leur état initial et en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, le tout à ses frais exclusifs, étant expressément convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le bailleur à la réalisation de travaux par le preneur ne limite aucunement cette obligation de remise à l'état initial par ses soins et à ses frais.

Néanmoins, le bailleur aura la faculté alternative d'exiger du preneur la restitution des locaux loués dans leur état actuel d'aménagement, également en parfait état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce par voie d'accession à la fin du présent bail ou avant cette date si le bail est résilié de manière anticipée.

11.5 INSTALLATIONS EXTÉRIEURES

Le preneur ne pourra faire procéder à aucune installation de volets, stores extérieurs, marquises, vérandas, auvents, rideaux métalliques, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du bailleur, de

même que les autorisations administratives requises à cet effet, ainsi que l'accord du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, de l'association syndicale libre ou de l'AFUL.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, il devra maintenir les installations ou agencements réalisés en bon état d'entretien, solidement accrochées et veiller à leur solidité pour éviter tout accident.

Le preneur prendra soin de déclarer à son assureur toutes les installations extérieures qu'il aura réalisées.

En outre, le preneur devra acquitter tous impôts et taxes en découlant.

11.6 ENSEIGNE

Le preneur ne pourra installer d'enseignes, contre le mur ou en drapeau, lumineuse ou non, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière. Toute demande d'autorisation du preneur à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés. Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives éventuellement nécessaires ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits. Il ne pourra apposer aucune plaque sur les parties communes de l'immeuble.

De plus, l'immeuble étant soumis au régime de la copropriété, il appartiendra au bailleur de saisir le syndic de tout projet qui nécessiterait soit son consentement, soit celui de l'assemblée générale des copropriétaires et d'informer le preneur des démarches entreprises, de même que de la décision qui lui aura été notifiée. Il en sera de même vis-à-vis des organes de direction de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre si l'une ou l'autre existe. Si une assemblée générale est nécessaire pour obtenir l'autorisation du syndicat, de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, les frais en seront supportés exclusivement par le preneur.

En cas de refus d'autorisation du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires, de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours de ce chef à l'encontre du bailleur, et ce pour quelque motif que ce soit.

Pour le cas où la pose de plaque ou d'enseigne serait autorisée, leur installation et leur utilisation se feront aux risques et périls du preneur qui garantira le bailleur contre tous recours nés de leur installation ou de leur présence.

Le preneur devra justifier que son assurance de responsabilité civile garantit les dommages pouvant être causés par lesdites plaques ou enseignes.



Une fois l'enseigne installée, le preneur veillera à ce qu'elle soit toujours solidement maintenue et demeurera seul responsable des accidents que cette implantation pourrait occasionner. A ce titre, il déclarera toute installation d'enseigne à sa compagnie d'assurance.

Toute modification de l'enseigne existante ou de son implantation, quelle qu'en soit la nature, devra faire l'objet préalablement d'une demande d'autorisation auprès du bailleur selon les modalités précédemment stipulées.

Le preneur s'engage à ce que, lors de son départ, l'enseigne soit démontée et les locaux remis en leur état d'origine.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à installer une enseigne dont le descriptif figure en annexe n°12.

ARTICLE 12

ENTRETIEN ET REPARATION, PAR LE PRENEUR, DES LIEUX LOUES - TRAVAUX DE CONFORMITE – TRAVAUX DU BAILLEUR – INTERVENTIONS DIVERSES

12.1. ENTRETIEN – REPARATION – REMPLACEMENTS - CONFORMITE

12-1-1 - Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes et les rendre tels à la fin du bail.

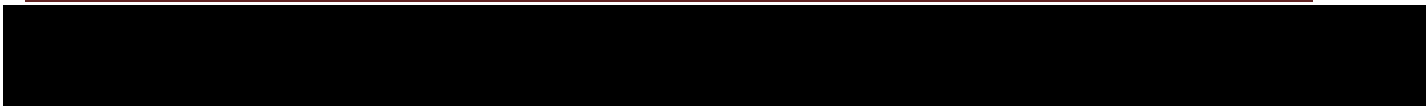
Il devra veiller à l'entretien complet de la devanture et en assurer le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire. Il devra veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à la réfection ou au remplacement des toitures ou châssis vitrés et des verrières.

Il devra prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.

Il devra informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation qui pourraient avoir des conséquences pour le propriétaire.

Il assurera seul et à ses frais le nettoyage des locaux et de leurs équipements, l'approvisionnement en consommables sanitaires, le lavage régulier des vitres, marquises et éléments en verre.

Il nettoiera les trottoirs et la devanture de ses locaux et les dégagera par temps de neige ou de gel.



Le preneur prendra toutes les précautions utiles lors de l'utilisation des appareils à effet d'eau ou lors du lavage des carreaux et faïences afin qu'aucune infiltration d'eau ne puisse se produire, tant dans les lieux loués que dans les lots mitoyens ou situés en dessous. Il veillera à ce que l'eau ne puisse pas s'infiltrer entre les revêtements muraux et les éviers, lavabos, bacs et autres équipant les locaux loués ; pour cela, il garnira régulièrement tout interstice avec du produit plastique adéquat, de type joint silicone.

En période de gelée, il subira l'arrêt des eaux, s'abstiendra d'en verser dans les éviers et lavabos, étant responsable des accidents qu'il pourrait occasionner de ce fait, le bailleur ou le syndic se réservant la possibilité de boucher ces appareils. Il prendra en outre toutes précautions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux se trouvant dans les lieux loués et leurs annexes (terrain, parkings, jardins, terrasses, balcons, loggias, caves, garages, greniers, ...), et cela plus particulièrement lorsque ceux-ci sont inoccupés : vacances, samedis, dimanches, ponts et jours fériés, par exemple.

Le preneur devra faire ramoner les conduits de cheminées, s'il y a lieu, à ses frais par le fumiste de l'immeuble ou tout autre choisi par lui toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins deux fois par an ainsi qu'en fin de jouissance. Il devra faire nettoyer les grilles, conduits et bouches de ventilation et d'aération de manière à ce que ceux-ci soient toujours en parfait état de vacuité et de fonctionnement. Il ne pourra utiliser dans les lieux loués qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

Il n'utilisera les conduits de fumée que pour le seul usage auquel ils ont été destinés et ne branchera ni ne raccordera jamais aucun appareil de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cela et préalablement vérifiés. Il fera tester par une entreprise spécialisée l'étanchéité des conduits de cheminée et d'évacuation des gaz brûlés aussi souvent que nécessaire et au minimum tous les trois (3) ans et fera réaliser à ses frais tous les travaux nécessaires pour les rendre étanches. Il souscrira un contrat pour assurer autant de ramonages des cheminées que nécessaire et dans tous les cas au moins une (1) fois par an (deux (2) fois si l'immeuble est situé à Lyon). Il fera réaliser sans délais tous travaux sur ces équipements afin d'assurer la sécurité des personnes occupants les locaux ainsi que celle des voisins.

Le bailleur se réserve la possibilité de supprimer l'usage d'un ou plusieurs conduits de fumée, ce que le preneur accepte d'ores et déjà.

Le preneur fera entretenir les installations de chauffage, notamment les chaudières et appareils à gaz, selon la périodicité adaptée, et dans tous les cas au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée en souscrivant tous les contrats nécessaires. Le preneur n'utilisera qu'un mode de chauffage adapté aux locaux loués.

Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation des présentes clauses et également des dégâts causés par bistrage, dégagement de monoxyde de carbone et phénomène de condensation ou autres émanant des appareils équipant ses locaux.

La boîte aux lettres est un équipement privatif et devra être entretenue par le locataire.

La signalétique devra être conforme à celle des autres occupants du site.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des locaux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau en provenance desdits vitrages.

Il devra souscrire à ses frais tous contrats de maintenance portant sur les appareils, équipements ou agencements installés dans les locaux loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet.

12-1-2 - Le preneur sera responsable de tous travaux, réparations et remplacements incombant normalement au bailleur mais qui seraient nécessités soit par le défaut d'exécution de réparations dont le preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses préposés, ayant-droits ou visiteurs, soit dans les locaux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra effectuer dans les lieux loués, à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux loués, les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux loués, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation du Code du travail et des établissements recevant du public, pour le cas où ces réglementations seraient applicables.

12-1-3 - En cours de bail comme de ses renouvellements éventuels, le preneur sera tenu de se conformer à ses frais et de la manière la plus scrupuleuse qui soit à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité en considération du commerce exercé dans les lieux loués, la protection de l'environnement, la protection des travailleurs et toute la réglementation relative au droit du travail ou à l'accueil des personnes handicapées, en procédant à toutes interventions requises dans les lieux loués pour mettre ceux-ci en conformité avec des normes immédiatement applicables ou devenues applicables postérieurement à la signature des présentes.

En particulier, il devra veiller, en liaison avec le bailleur ou le gestionnaire de l'immeuble, mais toujours à ses frais exclusifs, au bon fonctionnement dans les lieux loués d'un service de sécurité et de prévention conforme aux normes en vigueur applicables à l'activité exploitée dans les locaux loués.

Il devra, de même, déférer à toute injonction notifiée à cet effet, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché et ce, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code civil.

Il devra faire réaliser chaque année le contrôle obligatoire des installations électriques et assurera lui-même la levée des réserves émises par le bureau de contrôle.

Il supportera à ses frais exclusifs toutes les mises en conformité avec les règlements applicables à l'activité exploitée dans les locaux loués ainsi que tous les travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives à ce titre de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché par quiconque à ce sujet.

Il établira, mettra en œuvre et tiendra à jour tous registres, plans de prévention et autres documents nécessaires à l'application de la réglementation relative à la sécurité et à la santé des personnes présentes dans les locaux loués.

12-1-4 – Le preneur remboursera au bailleur le ravalement des façades, qu'il soit prescrit ou imposé par l'Administration ou qu'il soit décidé par le bailleur ou l'assemblée générale des copropriétaires de leur propre chef. Le remboursement portera non seulement sur les travaux de remise en peinture mais également sur les travaux et honoraires qui en seront le préalable, la conséquence ou qui seront à réaliser en même temps comme les reprises de maçonnerie, les travaux sur la pierre, les travaux de menuiserie, de zinguerie, de métallerie, d'électricité, de signalétique, la pose et la location des échafaudages, les honoraires des intervenants dont les architectes, maîtres d'œuvres, bureaux de contrôle, syndic, gérant et le coût des assurances souscrites à l'occasion des travaux.

12-1-5 – Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis en raison de réglementations applicables à l'activité exploitée dans les locaux loués, y compris de réglementations à venir, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tous recours envers le bailleur, y compris pour des dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

12-1-6 - Le bailleur pourra visiter les locaux loués, sous réserve d'un délai de prévenance de deux jours. Toutefois, la visite des locaux pourra se faire sans délai en cas d'urgence.

12.2 TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE, DANS LES IMMEUBLES VOISINS OU SUR LA VOIE PUBLIQUE

Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes les réparations ainsi que tous les travaux urgents dont l'exécution ne pourrait être différées jusqu'à la fin du bail qui pourraient être exécutés dans les lieux loués, à l'initiative du bailleur ou de la copropriété, notamment le passage de câbles ou de canalisations dans l'immeuble ou dans les lieux loués, ou à l'initiative d'un voisin dans les immeubles voisins, ou à l'initiative de l'Etat ou des collectivités territoriales sur la voie publique pendant le cours du bail, quelles qu'un soient la nature ou la durée, même si ces travaux dureraient plus de vingt-et-un (21) jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption sauf dans le cas de force majeure, le bailleur faisant, en ce qui le concerne, ses meilleures efforts pour que la gêne occasionnée soit la plus faible possible. Le preneur devra supporter dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, transformation, construction nouvelle ou surélévation que le bailleur, la copropriété, ou un voisin jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble ou les immeubles voisins pendant le cours du bail. Il devra supporter dans les mêmes conditions toutes les conséquences des travaux, notamment les échafaudages, la

présence de machines, matériels, équipements et matériaux quelconque dans ou à proximité des lieux loués comme dans les parties communes. Il devra déposer et entreposer en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, stores, enseignes ou marquises, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur, la copropriété ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de tout nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative.

12.3 INFORMATION

Le preneur devra informer immédiatement le bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail et qui serait susceptible de lui incomber. Il devra également l'informer de tout sinistre ou toute dégradation s'étant produit dans les locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'en devenir personnellement responsable et d'être donc tenu de dédommager le bailleur de tout préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistres auprès des assureurs.

12.4 VISITE DES LIEUX EN CAS DE CONGE

Le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire sous réserve d'un délai de prévenance de deux jours pendant les trois mois qui précéderont l'expiration du bail ou le départ du preneur en cas de résiliation anticipée. Il les laissera visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble.

De plus, le preneur devra laisser le bailleur et ses mandataires apposer sur la façade des lieux louer un panneau « à louer » ou « à vendre », à un emplacement qui sera déterminé d'un commun accord de façon à ne pas gêner l'exploitation de l'activité du preneur.

ARTICLE 13

CLAUSE D'ACCESSION

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur au titre des aménagements, embellissements et améliorations de toute nature qui auraient été accomplis pendant le cours du bail et de ses renouvellements éventuels dans les lieux loués, lesquels deviendront la propriété du bailleur à la fin du présent bail, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance.

Toute construction nouvelle, surélévation ou adjonction ainsi que tous travaux d'amélioration, d'embellissement, de transformation ou d'aménagement qui seront réalisés par le preneur dans

les lieux loués, avec ou sans l'autorisation du bailleur, deviendront la propriété du bailleur à la fin du bail en cours.

Le preneur ne pourra donc reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé à l'occasion d'une amélioration, d'une transformation, d'un aménagement ou d'un embellissement.

Cette accession interviendra sans aucune indemnité au profit du preneur.

Le bailleur pourra néanmoins exiger au départ du preneur le rétablissement des locaux en l'état initial à la fin du bail, tel qu'il découle de l'état des lieux dressé selon les termes du présent bail et le cas échéant selon le plan qui aura pu y être annexé.

Le bailleur pourra également renoncer expressément au bénéfice de l'accession telle qu'elle est prévue dans les quatre alinéas précédents.

Le preneur supportera les charges, frais d'entretien et éventuellement de mise aux normes liées aux améliorations, embellissement, aménagements, transformations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de jouissance des locaux.

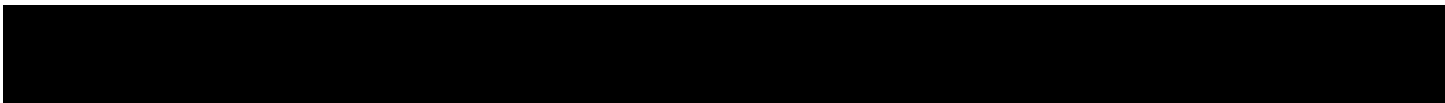
Le preneur devra supporter les coûts résultant des vices, malfaçons, défauts de conformité aux normes légales qui pourraient affecter les améliorations, embellissement, aménagements, transformations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui.

Le preneur s'engage à garantir le bailleur contre toute réclamation de tiers ou voisin au titre des améliorations, embellissement, aménagements, transformations, adjonctions, constructions ou surélévations réalisées par lui.

Le preneur devra s'assurer à ses frais en sa qualité de locataire occupant contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés à des tiers en raison des améliorations, embellissement, aménagements, transformations, adjonctions, constructions ou surélévations réalisées par lui.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, à sa première demande, une attestation d'assurance émanant de sa compagnie faisant mention des améliorations, embellissement, aménagements, transformations, adjonctions, constructions ou surélévations réalisées par lui.

Si les améliorations, embellissement, aménagements, transformations, adjonctions, constructions ou surélévations réalisées par lui devaient entraîner des surprimes d'assurance pour le bailleur, le preneur s'engage à en supporter le coût.



ARTICLE 14

RESPONSABILITÉ - RENONCIATION A RECOURS

14.1 RENONCIATION A RECOURS

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

- en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du gaz, de la climatisation, des groupes électrogènes, des moyens de communication, de tous systèmes informatiques s'ils existent, comme en cas d'incendie, explosions ou détérioration quelconque ;
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ou du service de conciergerie s'ils existent ;
- en cas de dégâts causés aux lieux loués ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'inondations, quelle qu'en soit la cause ;
- en cas d'agissements ou de faits générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, fussent-ils colocataires, de leur personnel, fournisseurs, clients ou visiteurs, de tous tiers en général ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante sous réserve toutefois que le Bailleur informe l'autorité expropriante de l'existence du présent bail et des droits qui en découlent pour le preneur.
- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du présent bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas d'arrêt ou de diminution de son activité ayant sa cause dans l'immeuble, ses équipements ou toute personne dont le bailleur serait responsable.

Le preneur fera son affaire personnelle :

- de la réparation de tous dommages, tant matériels qu'immatériels, en agissant directement contre leurs auteurs sans recours à l'encontre du bailleur ;
- de toutes réclamations émanant de voisins ou de tiers notamment en raison du bruit, odeurs, chaleur, trépidations, propagation d'ondes ou au contraire perturbations survenues sur ses propres réseaux ou systèmes de diffusions d'ondes, ou d'une façon générale de tous dommages causés du fait de son activité, et ce de telle façon que le bailleur ne soit en aucun cas inquiété de ce chef ;
- de toutes conséquence d'émeutes, attentat avec ou sans explosif, d'actes de vandalisme, de faits de grève, de cas fortuits, de la force majeure, et d'une manière générale de tous faits imprévisibles ;
- des conséquences dommageables occasionnées aux marquises, auvents, verrières, ciels vitrés, stores, tentes, par chute d'objets, déchets de cigarettes non éteints, matériaux ou morceaux de façades ou de toitures, neige, glace, eau et autres.

14.3 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur ; il appartiendra au preneur de faire valoir tous droits découlant de la présente convention et des activités exercées dans les lieux loués auprès de la partie expropriante sous réserve toutefois que le Bailleur informe l'autorité expropriante de l'existence du présent bail et des droits qui en découlent pour le preneur.

14.4 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du Code civil. Le bailleur pourra exercer son recours contre le preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

Corrélativement, le preneur ne pourra, de convention expresse, réclamer d'autres indemnités que celles qui seront allouées par la ou les compagnies d'assurances pour les dommages à lui causés, quelles que soient les conséquences qui pourraient être tirées de l'article 1722 du Code civil.

14.5 **PERTE DE LA CHOSE LOUEE**

Dans l'hypothèse où des travaux seraient nécessaires aux lieux loués et qu'ils représentent une somme supérieure aux loyers hors charges cumulés de la totalité du bail initial, que ces travaux soient à la charge du bailleur ou du preneur en vertu des présentes, les parties conviennent que cette situation équivaldra à la perte de la chose louée.

Dans cette hypothèse, si les travaux sont à la charge du bailleur, celui-ci aura le choix entre poursuivre le bail ou y mettre fin sans indemnité de part et d'autre. Peu importe, dans ce dernier cas, que le bailleur réalise ou non les travaux.

Si, en revanche, les travaux sont à la charge du preneur en vertu des présentes, celui-ci aura également le choix entre les réaliser et poursuivre le bail, ou y mettre fin à la date de son choix, celle-ci ne pouvant être éloignée de plus de six (6) mois de la mise en demeure que lui adressera le bailleur de les réaliser. Dans ce cas comme dans le précédent, aucune indemnité ne sera due par une des parties à l'autre.

14.6 **EXCEPTION D'INEXECUTION**

Les parties renoncent expressément à invoquer l'article 1220 du Code civil qui prévoit qu'une partie peut suspendre l'exécution de ses obligations dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle.

En conséquence, le propriétaire et le locataire renoncent à toute suspension de leurs obligations l'une envers l'autre, sauf à avoir obtenu préalablement une décision de justice ou à appliquer strictement les clauses du présent bail.

ARTICLE 15

ASSURANCES

15.1 **ASSURANCES DU BAILLEUR**

Le syndic de copropriété a assuré l'immeuble en multirisques.

Pour sa part, le bailleur a assuré ses lots privatifs au titre d'une police copropriétaire non occupant (C.N.O.).

Les garanties souscrites par le bailleur et le syndic seront soumises au preneur qui aura la faculté de demander la majoration du montant pour lequel l'immeuble est assuré ainsi que la souscription de toute extension aux garanties déjà prises par le bailleur ou toute nouvelle garantie. Le preneur en supportera alors le coût.

Le preneur remboursera au bailleur toute surprime d'assurance qui lui serait réclamée dans l'hypothèse où son activité entraînerait une telle surprime. Il garantira le bailleur contre toute réclamation des locataires ou des voisins dans l'hypothèse où son activité entraînerait également pour eux le versement de surprimes.

Le preneur s'engage à aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de toute cause de risques aggravants pouvant résulter des modalités d'exploitation de ses activités, de même que de toute modification de ces dernières.

La prime d'assurance, de même que toute surprime découlant des activités exercées dans les lieux loués, seront prises en charge par le preneur qui s'y oblige.

Si l'activité exercée par le preneur venait également à entraîner des surprimes d'assurance pour les colocataires, les copropriétaires ou les voisins, le preneur sera tenu de garantir pécuniairement le bailleur contre leurs réclamations.

15.2 ASSURANCES DU PRENEUR

Le preneur assurera et tiendra constamment assurés pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels les risques propres à son exploitation. Il devra notamment souscrire :

- une police d'assurances de responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers, aux voisins et autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel.
- une police d'assurances incendie, explosion, dégât des eaux, bris de glace et catastrophes naturelles garantissant :
 - ses biens propres, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre ;
 - ses responsabilités d'occupant à l'égard du bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général.

Ces diverses assurances devront être souscrites dès son entrée en possession des lieux loués. Les contrats seront souscrits par le preneur auprès d'une ou plusieurs compagnies ayant une agence en France, notoirement solvables. Le preneur devra pouvoir fournir à tout moment et pour la première fois lors de la remise des clés une attestation de la ou desdites compagnies précisant

que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime d'assurance.

Le preneur devra par ailleurs prévenir le bailleur de tout sinistre survenu dans les lieux loués dans les trois jours ouvrés de sa survenance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont la réparation n'aurait pu être utilement recouvrée auprès de la compagnie d'assurance de l'immeuble en raison de l'omission ou du retard de cette déclaration.

La première attestation d'assurance du preneur restera annexée au présent bail (annexe n° 6). Le preneur s'engage à transmettre chaque année au bailleur, sans qu'il soit besoin de lui en faire la demande, l'attestation de l'année en cours.

Le preneur devra garantir également sa perte d'exploitation et sa privation de jouissance éventuelle.

Il devra justifier de l'ensemble de cette ou de ces polices dans le mois de son entrée en jouissance et à toute réquisition du bailleur. Ces garanties devront être maintenues et renouvelées pendant toute la durée du bail et de ses reconduction ou renouvellements. Une note de couverture reprenant les garanties ci-dessus énumérées devra être remise au bailleur ou à son représentant avant la prise d'effet du bail.

Le preneur s'engage à aviser le bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurance à une aggravation du risque. En cas d'augmentation corrélative du taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le bailleur, le preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Il devra également aviser le bailleur de tout équipement nouveau qu'il installerait dans les lieux loués et qui pourrait modifier les conditions d'indemnisation en cas de sinistre.

De convention expresse, le présent bail vaut délégation et transport au profit du bailleur de l'indemnité qui serait due au preneur en cas de sinistre et ce, à concurrence de l'indemnité dont celui-ci se trouverait tenu envers le propriétaire.

Le preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs du bailleur tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des personnes et des locaux loués.

En outre, au cas où le preneur exécuterait les travaux dans les lieux loués dans les conditions définies par l'article 11, il devra contracter les assurances requises à cet effet.

15.3 RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS

Le bailleur ainsi que ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus, à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le preneur, son personnel, ses mandataires

et ses assureurs. A titre de réciprocité, le preneur ainsi que ses assureurs renoncent dans les mêmes conditions à tout recours contre le bailleur, son personnel, ses mandataires et ses assureurs. Les contrats d'assurance devront mentionner les renonciations respectives des assureurs

15.4. SINISTRE

Le preneur devra, sous quarante-huit heures, déclarer au bailleur tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le bailleur de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurances tout sinistre quelles que soient sa date de survenance et sa gravité apparente.

ARTICLE 16

GARANTIES ET CAUTIONNEMENTS

16-1 CAUTIONNEMENT

Le présent bail est conclu sans l'intervention de garant.

16-2 GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

Le présent bail est conclu sans mise en place de garantie autonome à première demande.

16-3 CAUTION BANCAIRE

Le présent bail est conclu sans caution bancaire.

ARTICLE 17

LIBÉRATION DES LIEUX

17.1 OBLIGATIONS DU PRENEUR

Lors du départ du preneur, quelque en soit la date et le motif de délaissement, ce dernier devra restituer les lieux loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, le tout à ses frais exclusifs.

Il en sera de même de tous aménagements ou embellissements visés par l'article 11 ci-dessus, sauf à ce que le bailleur préfère la restitution des locaux dans leur état primitif. Dans ce cas, le bailleur fera connaître sa décision suivant lettre recommandée avec accusé de réception adressée au preneur dans un délai de quinze jours consécutifs à la visite préliminaire ci-après prévue ou en tout état de cause avant la date prévue pour la résiliation des locaux.

Les lieux loués seront restitués libres, vides de tout mobilier et occupant.

Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyers et de charges et communiquer au bailleur sa future adresse.

17.2 VISITE PRELIMINAIRE

A cet effet, à la demande du preneur, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail, il sera procédé contradictoirement à un pré-constat de l'état des lieux selon la méthode utilisée pour le constat d'entrée afin de permettre une utile comparaison entre l'état des lieux à l'entrée et l'état des lieux à la sortie. A défaut de pouvoir convenir d'une date ou du nom d'un technicien ou gestionnaire arrêtés d'un commun accord, le bailleur informera le preneur des date et heure auxquelles il se rendra sur place pour procéder à la visite des locaux accompagné du technicien ou gestionnaire de son choix.

A l'occasion de cette visite, tout contrat d'entretien ou de maintenance souscrit par le preneur, de même que toutes pièces justificatives de travaux d'entretien ou de remplacement réalisés au cours des deux dernières années devront être communiquées au bailleur ou à son représentant.

Ensuite de cette visite, le bailleur indiquera au preneur la liste des réparations et remise en état incombant à ce dernier, sans que cette liste soit exhaustive et emporte renonciation quelconque de la part du bailleur et sans préjuger des réserves susceptibles d'être formulées à l'occasion et à l'issue de l'état des lieux dressé lors de la restitution des locaux.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations et remises en état pour la date d'échéance du bail ou lors de son départ effectif.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations avant la date d'expiration du bail, le bailleur lui adressera la liste des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées et fera réaliser lui-même tous les travaux de remise en état, aux frais du preneur, les parties entendant déroger aux dispositions de l'article 1222 du Code civil.

Sous réserve que les locaux ne soient pas reloués, le preneur sera alors débiteur envers le bailleur d'une indemnité d'occupation égale au dernier loyer contractuel majoré de vingt pour cent (20 %) outre le paiement des charges et taxes, calculée prorata temporis durant l'immobilisation des lieux nécessaires à la réalisation des réparations incombant au preneur au-delà de la date d'expiration du bail.

17.3 ÉTAT DES LIEUX - RÉPARATIONS

En tout état de cause, il sera établi un état de sortie des locaux contradictoire à la suite duquel le preneur devra remettre les clés des lieux loués au bailleur.

Cet état des lieux sera réalisé à une date déterminée d'un commun accord entre les parties ou fixée par le preneur si celui-ci est à l'origine de son départ.

A la demande de l'une ou de l'autre des parties celui-ci pourra être établi par un huissier mandaté par le bailleur.

Les honoraires d'état des lieux seront partagés entre les parties.

17.4 TRAVAUX DE RÉPARATIONS LOCATIVES ET DE REMISE EN ÉTAT

Nonobstant toutes dispositions prises par le preneur en vue d'effectuer les interventions requises au titre de l'entretien ou de la remise en état des lieux loués, le bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux qu'il estimera nécessaires et de les notifier au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra au preneur, dans les quinze jours de la réception de cet envoi, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le bailleur et leur montant. En cas de silence du preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le bailleur, seront réputés acceptés et le bailleur aura la faculté de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre le cas échéant.

En cas de désaccord du preneur, il appartiendra alors à chacune des parties concernées de prendre toute initiative qu'elle estimera nécessaire en vue de réserver ses droits, et cela sans préjudice des conséquences susceptibles de découler d'une immobilisation des locaux de ce fait.

En outre, si soit en raison de cette contestation, soit du fait de l'exécution des travaux selon les modalités prévues ci-dessus, les locaux se trouvent immobilisés plus d'un mois après leur

restitution, une indemnité journalière sera due d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du bail majoré de 50 % outre toutes charges et taxes découlant du présent bail.

ARTICLE 18

FACULTÉ DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le preneur, n'entraîne novation au présent bail.

ARTICLE 19

DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

Conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente par le bailleur du local faisant l'objet du présent bail, le preneur dispose d'un droit de préemption dont les modalités sont ci-dessous rappelées :

- Le bailleur devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement tout projet d'acte de vente du local. Cette notification contiendra obligatoirement le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra alors offre de vente au profit du locataire.

Le preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, il disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour réaliser la vente. Et si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt. Dans ce cas, le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

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

- Dans le cas où le bailleur déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, lorsque le bailleur n'y aura pas préalablement procédé, notifier au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité, ces nouveaux prix et conditions.

Cette seconde notification vaudra à nouveau offre de vente au profit du preneur. Elle sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai sera caduque.

Comme lors de la première notification, le preneur qui acceptera l'offre ainsi notifiée disposera 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 sera subordonnée à l'obtention de ce prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de la vente sera sans effet.

- Dans chacune des notifications ci-dessus, les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce seront reproduites, à peine de nullité.

Il est précisé que le droit de préemption du preneur, objet du présent article, ne sera en aucun cas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ;
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- cession du local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

ARTICLE 20

MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit. Cette modification ne pourra en conséquence en aucun cas être déduite de simples tolérances du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.



ARTICLE 21

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Conformément aux dispositions des articles 1224 et 1225 du Code civil, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants, d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, comme des frais d'actes extrajudiciaires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement, si bon semble au bailleur, et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Dans l'hypothèse où la mise en demeure aurait pour objet l'exécution de travaux incombant au preneur et qui, en raison de leur nature ou de leur importance, ne pourraient être effectivement réalisés dans le délai d'un mois, la résiliation de plein droit serait acquise, si bon semble au bailleur, si le preneur ne pouvait justifier avoir dans le délai d'un mois imparti effectué toutes les diligences requises, notamment en signant tous ordres de service requis en vue de leur exécution.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y'en a, resteront acquis au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Tous frais de mise en demeure ou de procédure seront à la charge du preneur et considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

La résiliation du bail s'appliquera sans que le bailleur ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des paiements ultérieurs puissent arrêter les effets de cette clause.

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.

A compter de la date où la clause résolutoire sera réputée acquise au bailleur, l'indemnité d'occupation due jusqu'à la libération des locaux sera égale au loyer contractuellement en vigueur majoré de 50 %, outre les charges et taxes.

En aucun cas la présente clause résolutoire ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style.

La présente clause est stipulée dans l'intérêt exclusif du bailleur.

ARTICLE 22

CLAUSE PÉNALE

A défaut du paiement de toute somme due à son échéance, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel et les honoraires dus à l'huissier de justice 5 % du montant de la somme due 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, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de procédure civile.

ARTICLE 23

INTÉRÊTS CONVENTIONNELS ET FRAIS DE RECouvreMENT

En outre, à défaut de paiement de toutes sommes exigibles à leur échéance, le preneur sera redevable d'un intérêt fixé selon le taux d'intérêt légal, à compter de cette date, sans pouvoir dépasser les limites légales.

De plus, toute correspondance adressée au preneur pour l'inviter à assurer le paiement d'un loyer resté impayé dix jours après l'échéance donnera lieu à perception d'une somme forfaitaire de cinquante euros au titre de frais de dossier, cette somme indexée dans les mêmes conditions que le loyer.

Tous frais, droits et émoluments d'avocat, d'huissier de justice et de commissaire-priseur, pour toute intervention en vue d'un recouvrement des sommes restant impayées à l'échéance convenue, seront à la charge du preneur à titre de pénalités au sens de l'article 1152 du Code civil.

ARTICLE 24

IMPUTABILITÉ DES RÈGLEMENTS

L'imputation des paiements des sommes impayées par le preneur à leur échéance ou leur date d'exigibilité contractuelle sera effectuée selon les modalités suivantes :

1°- frais de recouvrement et de procédure, y compris ceux découlant de l'article 21 du présent bail ;

2°- montant de la clause pénale découlant de l'article 22 du présent bail ;

- 3°- intérêts conventionnels de retard découlant de l'article 23 du présent bail ;
- 4°- tout complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie ;
- 5°- loyer, charges ou indemnité d'occupation.

ARTICLE 25

INFORMATION DU PRENEUR

25-1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, demeure annexé au présent bail, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques et pollutions (ERP) (annexe n° 7).

En outre, le bailleur étant tenu d'informer en application de l'article L. 125-5-IV du Code de l'environnement par écrit le locataire de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est indiqué ici qu'aucun sinistre n'a donné lieu au versement d'une indemnité du fait de catastrophes naturelles ou de catastrophes technologiques

25-2 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le bailleur informe le preneur qu'en application des articles R. 1334-22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre de l'immeuble et des lieux loués, qu'il tient à sa disposition. Il remet en annexe (annexe n°8) du présent bail une fiche récapitulative du dossier technique amiante, ce dont le preneur lui donne acte.

Le bailleur interdit au preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent bail, sans avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique.

Le bailleur remet en annexe (annexe n°9) du présent bail le diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.



25-3– REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le preneur reconnaît avoir reçu et pris connaissance du règlement de copropriété.

Ce document a une valeur contractuelle au même titre que le présent bail. En conséquence, le preneur s'engage à en respecter toutes les dispositions.

ARTICLE 26

DECHARGE

Les parties déclarent avoir reçu préalablement à la signature du présent bail, l'une et l'autre, l'ensemble des informations déterminantes de leur consentement au contrat qu'elles étaient en droit d'attendre. Elles déchargent en conséquence le rédacteur de toute responsabilité à ce titre.

Les parties reconnaissent par ailleurs que plusieurs informations ayant permis de rédiger le présent bail ont été fournies par elles au rédacteur. Elles exonèrent en conséquence ce dernier de toute responsabilité pour le cas où ces déclarations, informations et documents s'avèreraient faux ou erronés.

ARTICLE 27

IMPREVISION

Les parties s'estiment suffisamment informées sur les caractéristiques des biens objet du présent bail ainsi que sur leurs obligations respectives en découlant.

Elles renoncent en conséquence à invoquer la théorie de l'imprévision contenue dans l'article 1195 du Code civil et s'interdisent de demander à leur cocontractant la renégociation du bail dans le cas où un changement de circonstances imprévisible lors de sa conclusion rendrait son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles.

ARTICLE 28

FRAIS ET ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du preneur qui s'y oblige.



Il en sera de même de tous frais et honoraires dus en cas d'établissement d'avenants en cours de bail ou en renouvellement.

Les honoraires de rédaction à la charge du preneur pour les quatre baux s'élèvent à quatre mille euros hors taxe (4 000,00 € HT), soit quatre mille huit cents euros TTC (4 800,00 € TTC).

Les honoraires de renouvellement du bail à la charge du preneur s'élèvent à huit cent cinquante euros hors taxe (850,00 € HT), soit mille vingt euros TTC (1 020,00 € TTC).

Les honoraires d'établissement d'avenants au bail à la charge du preneur s'élèvent à cinq cent cinquante euros hors taxe (550,00 € HT), soit six cent soixante euros TTC (660,00 € TTC).

ARTICLE 29

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur au siège social de son mandataire,
- Le preneur à son siège social

Fait sur 49 pages en trois exemplaires originaux,

et signé, après lecture faite, le

Le Bailleur

Le Preneur

