

La **SCI FRAM** donne en location à titre commercial conformément aux articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-38, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce les lieux ci-après désignés.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de jouissance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

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

Il en est de même pour toutes les clauses qui dérogent, expressément ou pas, aux articles du code de commerce qui régissent le bail commercial.

Le présent bail est un contrat librement négocié entre les Parties. Celles-ci reconnaissent avoir reçu toutes les informations jugées déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil permettant la signature des présentes.

Au surplus, les parties, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent chacune le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le présent contrat, et renoncent à l'entière des droits découlant dudit article.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code Civil et sans préjudice de l'application par le Bailleur de la clause de résiliation de plein droit, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de leurs obligations stipulées au présent bail, sans pouvoir invoquer le mécanisme de l'exception d'inexécution.

En outre, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code Civil, chaque Partie renonce, en cas d'exécution imparfaite du présent bail, à solliciter une réduction proportionnelle du prix du bail.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le présent bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, tout en se gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du bail en cas de manquement grave par la Partie défaillante à ses obligations, et ce sans préjudice de l'application par le Bailleur de la clause de résiliation de plein droit.

ARTICLE 1 - DESIGNATION - DESTINATION

Au sein d'un immeuble mixte d'habitation et de commerce, les locaux suivants : 51 rue du Docteur Oursel cadastré section XC n°54 lieudit rue du Docteur Oursel composé :

- au rez-de-chaussée par l'accès des communs, un local commercial d'environ 110 m² avec une cave dont l'accès est dans le magasin,
- EDF : compteur individuel dans les parties communes.
- EAU : compteur individuel.

Représentant les lots 1 et 51 pour le local commercial et les lots 7 et 8 représentants la cave.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division le 25 septembre 1999.

Maître Nicolas DESLOUS notaire associé aux ANDELYS (Eure) qui a rédigé cet ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE sont établis conformément aux dispositions de la loi n°65-556 du 10 JUILLET 1965 fixant le statut de la copropriété des Immeubles bâtis, reformés par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, modifiée par la loi n° 94-6 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et par la loi n°95-73 du 21 janvier 1995 relative à la sécurité ; complétée par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°95-162 du 15 février 1995.

Une copie desdits actes a été remise dès avant ce jour au PRENEUR qui le reconnaît.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

DESTINATION DES LOCAUX

Les lieux loués devront servir à l'exercice d'une activité commerciale concernant la vente de prêt à porter, accessoires de modes, beauté, cosmétique.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires pour l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Les autorisations obtenues, le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des Locaux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du Bail mais aussi le paiement des dommages-intérêts équivalents au préjudice subi par le BAILLEUR (tel que perte de la commercialité, etc.).

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Lors de la remise des Locaux au PRENEUR, un état des lieux sera établi contradictoirement. Pour information, les parties d'un commun accord conservent celui qui a été réalisé lors de l'entrée dans ces locaux, lors de la signature du bail dérogatoire.

Le PRENEUR reconnaît avoir vu et visité les Locaux ce jour afin de vérifier que ceux-ci correspondent à l'activité qu'il veut y exercer. Le Preneur les considère comme parfaitement conformes à l'activité contractuellement autorisée et s'être fait accompagner de tout sachant (architecte, technicien, ingénieur, Bureau d'étude, bureau de contrôle, etc...) afin de les examiner. En conséquence, et par dérogation aux articles 1719 et 1720 du code civil, le BAILLEUR s'engage à réaliser les travaux de curage et ainsi que la mise en place d'un rideau métallique, à ses seuls frais, par contre le PRENEUR pour son activité aura la charge de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité (incendie) qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette ; de même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité et aux Locaux, notamment : les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives, et la Réglementation etc...

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le BAILLEUR ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières ci-dessus visées.

Par dérogation à l'article 1721 du code civil, le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR contre les vices ou défauts cachés qui pourraient affecter les Locaux.

De même enfin, et toujours par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient se révéler utiles, nécessaires ou indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les lieux, soit au cours du présent bail et de ses renouvellements dans la mesure où ces travaux ne relèveraient pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil susvisé sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du PRENEUR et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le PRENEUR.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 05/09/2024 pour finir le 31/08/2033.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale, dans les conditions prévues à l'article L. 145-4 du Code de Commerce, c'est à dire en avisant le BAILLEUR par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le BAILLEUR disposera de la même faculté conformément aux dispositions des articles L.145-4, L145-18, L 145-21 et L 145-24 du code de commerce.

ARTICLE 4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel non soumis à la TVA et Hors Charges de **DIX HUIT MILLE EUROS (18 000,00 euros)**, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, en douze mois égaux et d'avance de **MILLE CINQ CENT EUROS (1.500,00 euros)** entre 1er et le 5 de chaque mois, et pour la première fois pour la période du 05 au 30 septembre 2024, le montant proratisé de **MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS(1250,00 euros)**

Le règlement se fera par chèque ou par RIB dont la pièce est annexée aux présentes.

Sans faire obstacle à l'article précédent qui fixe un minimum concernant le montant du loyer du bail renouvelé, les parties conviennent également que lors du renouvellement du bail, le loyer ne sera pas soumis à la règle du plafonnement définie par l'article L 145-34 du code de commerce-ainsi qu'à la règle dite du « plafonnement du déplafonnement ».

ARTICLE 5 - INDEXATION

Le loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements futurs ou de toute nouvelle fixation amiable du loyer, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base 100 : 3ème trimestre 2024), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

Le taux de variation indiciaire appliqué au loyer initial la première année, puis au loyer en vigueur ensuite, sera calculé en utilisant :

- Comme indice de référence : Pour la première indexation, le dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements futurs ou de toute nouvelle fixation amiable du loyer, et pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation Les Parties conviennent de retenir comme indice de référence pour la première indexation celui du **valeur 134,58**.
- Comme indice de comparaison : Pour la première indexation et les indexations ultérieures, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante par rapport à l'indice de référence, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

ARTICLE 6 - CHARGES

Le preneur versera en sus du loyer au bailleur les charges de copropriété trimestrielle de DEUX CENT VINGT EUR (220,00 euros), soit mensuellement SOIXANTE TREIZE EUR (73,00 euros), et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente. Ces charges correspondent uniquement aux charges de copropriété, et **pour la période du 5 au 30 septembre 2024, le montant proratisé à 61 euros.**

CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

2°) - Le preneur remboursera au bailleur le montant de **2960,00 euros** réparti sur les 12 termes de loyer de 246,00 euros par mois soit **pour la période du 5 au 30 septembre 2024 le montant proratisé de 205,00 euros.**

Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédant l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement. Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

ARTICLE 7 - SOUS LOCATION – CESSION - APPORT

SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE

Le PRENEUR ne pourra pas même à titre gratuit ou onéreux, sous-louer tout ou partie des Locaux, les prêter, les mettre à disposition ou en donner la jouissance, les mettre en location-gérance, sauf après avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR. Le PRENEUR restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les Locaux forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire. La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle à courir du présent bail.
Le PRENEUR ne pourra effectuer aucune location gérance.

CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder ses droits au présent bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, et seulement après avoir obtenu par écrit l'agrément du BAILLEUR concernant son cessionnaire, être à jour du paiement des loyers et de ses accessoires, et après avoir purgé le droit de préemption du BAILLEUR prévu à l'article 8.3 des présentes.

En application de l'article L 145-16-2 du Code de Commerce et de l'article 1216-1 du Code Civil, le PRENEUR qui aura cédé son droit au présent bail restera garant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pendant trois (3) ans à compter de la cession, ainsi que tout cessionnaire du chef de tout cédant, pour le paiement des loyers, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, indemnité contractuelle, clause pénale, l'exécution des travaux et réparations locatives et l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, et ce également pendant une période de trois ans à compter de la cession.

Le BAILLEUR sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, lors de toute cession de droit au bail ou de toute cession ou mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux de sortie contradictoire avec le Cédant et un état des lieux d'entrée contradictoire avec le Cessionnaire devront être établis contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, et ce à la charge du Cédant et du Cessionnaire.

Il est à cet égard précisé que le seul état des lieux faisant foi entre les Parties sera l'état des lieux initial fait avec le Preneur initial, ce que le Cessionnaire devra confirmer par écrit au Bailleur sans réserve au moment de la cession avec toutes les conséquences de droit et responsabilité en découlant.

DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Avant toute cession de fonds de commerce, de droit au bail ou d'apport, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au minimum un mois après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit personnellement, soit pour toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport pourra l'être au bénéfice de tout tiers sinon il prendra la forme d'un avenant de résiliation amiable et anticipée du bail commercial. L'acte devra alors être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification du BAILLEUR.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN - TRAVAUX

ENTRETIEN

Le PRENEUR devra pendant la durée du Bail et jusqu'à la restitution des Locaux tenir et maintenir les Locaux (dont les revêtements de sols, murs, plafonds, vitre, vitrines, devantures, huisseries, sanitaire, canalisation, etc..) et ses éléments d'équipements en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, de mise en conformité à la Réglementation et faire effectuer tous les travaux d'entretien, de réparations et/ou de remplacements qui pourraient être utiles ou nécessaires, y compris ce qui pourrait être occasionné par la vétusté, l'usure ou la force majeure, à l'exception des seules grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil.

Article 606 : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Ces précisions apportées par les parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606 du Code civil, s'appliqueront, aussi bien pour les réparations concernant les parties privatives, que pour celles affectant les parties communes.

Le PRENEUR devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets. Il prendra toutes précautions contre le gel.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui ne seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

Le PRENEUR s'engage également à exécuter à ses frais les travaux qui seraient prescrits par les autorités administratives ou qui résulteraient de textes y compris les travaux de mise en conformité notamment en matière d'environnement, d'hygiène, de sécurité, de sécurité-incendie, de sécurité des personnes, de salubrité, de réglementation du droit du travail, de l'accessibilité handicapé, du développement durable, de la performance énergétique, d'Établissements Recevant du Public (ERP), d'Établissements Recevant des Travailleurs (ERT), des règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), de la réglementation relative aux Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (dénommés dans le Bail la « Réglementation »), le tout de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété.

TRAVAUX

Tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration de chaque bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité, et seront pris en compte dans la détermination de la valeur locative sans pouvoir constituer un abattement. Le BAILLEUR pourra si bon lui semble demander la remise des lieux dans leur état primitif lors de la restitution des Locaux.

ARTICLE 9 - RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR devra rendre les Locaux libres de toute occupation et de tout mobilier stock et agencement et en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de parfait fonctionnement concernant les éléments d'équipements, ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

ARTICLE 10 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations, de reconstructions, de surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux et/ou dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Il supportera sans recours contre le BAILLEUR de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'immeuble ou de tous autres travaux sur la façade.

ARTICLE 11 - ASSURANCE

Le PRENEUR devra s'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, pour perte de jouissance, trouble de jouissance et perte d'exploitation, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec affectation au privilège du BAILLEUR.

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire, son assureur et son mandataire. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que l'acquit des primes.

Il devra acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

Il adressera au BAILLEUR avant la prise de possession une copie certifiée conforme de ses polices d'assurance (conditions particulières et conditions générales), étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurances couvrant les Locaux et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes.

Mention devra être faite dans les polices d'assurances que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au BAILLEUR d'avoir, pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du PRENEUR.

Il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Pour tous les sinistres faisant l'objet d'une convention spéciale entre assureurs (IRSI, détériorations immobilières en cas de vol...), le PRENEUR accepte de supporter seul le coût des réparations, son assureur n'y étant pas tenu en vertu de ces conventions, quand ces dernières n'excèdent pas 10 000 € HT. Il renonce par conséquent à faire supporter ces frais par le BAILLEUR ou son assureur.

ARTICLE 12 - RENONCIATION

Par ailleurs, le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux ou les dépendances de l'immeuble.
- En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- Pour tous dégâts causés aux Locaux et objets s'y trouvant quelle qu'en soit l'origine
- Au cas où les Locaux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés, le présent bail se trouverait résilié de plein droit et sans indemnités si bon semble au BAILLEUR.
- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- En cas d'impossibilité d'exploiter les locaux pour quelque cause que ce soit, et notamment par suite d'une décision administrative, entraînant ou non soit une perte d'exploitation, soit des troubles de jouissance.
- En cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux quelles que soient les causes de cette expropriation toute action ne pouvant être engagée par le PRENEUR que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement.
- En cas de vice ou défaut de la chose louée, le PRENEUR renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le PRENEUR devra :

- S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.
- N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.
- N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du BAILLEUR qui pourra imposer un modèle de son choix. Par dérogation le BAILLEUR donne son accord dès à présent.
- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.
- Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, immobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.
- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires. Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- Par dérogation à l'article 1719 et suivants du Code civil, le BAILLEUR ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières relatives aux autorisations administratives (Préfecture, Mairie, Services et Commissions de Sécurité, Commission Départementale d'Équipement Commercial, etc...), et il en est de même pour toutes les autres autorisations visées ci-dessus.
- Notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers pouvant survenir en cours du présent Bail ou de sa prorogation.
- Donner accès, dans les Locaux, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte, à son huissier ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.
- Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, soit six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tout panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les Locaux pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

Le BAILLEUR rappelle également au PRENEUR que, concernant les installations classées, notamment les entrepôts, le locataire est tenu, quand il cesse son activité (suite à une cession ou en fin de bail), de le déclarer en préfecture et d'assurer toute la remise en état du site : évacuation des déchets, dépollution des sols...

Le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR (qui dans le cadre d'appel public à l'épargne, peut être amené à diffuser des photos des biens dont il est propriétaire afin d'illustrer ses documents d'informations) à utiliser des photographies de l'intérieur et de l'extérieur des Locaux et à renoncer ainsi à toute action, tant en contrefaçon qu'en responsabilité, contre le BAILLEUR pour la reproduction des marques, enseignes, vitrines (...) pouvant appartenir au PRENEUR.

En cas d'utilisation par le PRENEUR de la marque d'un tiers, celui-ci s'engage à faire le nécessaire auprès du détenteur de la marque afin que le BAILLEUR ne soit pas inquiété.

ARTICLE 14 - TOLERANCES – MODALITES D'EXECUTION

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

Il est expressément convenu qu'en cas d'état d'urgence sanitaire, de force majeure, de pandémie s'il était ordonné la fermeture des Locaux ou l'interdiction de recevoir du Public, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction, la suspension ou suppression des charges financières (loyers, charges, impôts, taxes et redevances) auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements.

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Immeuble, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, 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, libérant le cédant pour l'avenir, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

ARTICLE 15 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION

Le PRENEUR devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le PRENEUR devra :

- Maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage.

Si le bail est à usage de bureaux, le terme « exploiter » signifie que le locataire devra toujours exercer dans les locaux une activité « intellectuelle ou administrative » conforme à l'objet social de la société preneuse ou conforme à l'activité déclarée aux présentes s'il exerce en nom propre.

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le PRENEUR a versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **MILLE CINQ CENT EUROS (1 500,00 euros)**, correspondant à un mois de loyer déjà versés lors de la signature d'un bail dérogatoire pour ces mêmes locaux.

Sous réserve, toutefois, en cas de versement du dépôt de garantie par chèque bancaire ou postal, de l'encaissement de ce dernier.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque. En cas de dette locative du PRENEUR constatée en cours de bail (à savoir précisément le non-paiement de loyers, charges ou taxes récupérables), le BAILLEUR est d'ores et déjà autorisé à compenser en tout ou partie le dépôt de garantie du PRENEUR à due concurrence de cette dette locative, et ce, à tout moment au cours du Bail. Dans une telle hypothèse, le PRENEUR devra immédiatement reconstituer le montant du dépôt de garantie compensé par le BAILLEUR.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt : il est remis au BAILLEUR à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à deux mois de loyer.

En cas de procédures collectives (mandat ad 'hoc, conciliation, plan de sauvegarde, procédures de sortie de crise sanitaire, redressement ou liquidation judiciaire, etc...) du PRENEUR, il est bien entendu que le BAILLEUR pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré et (2) le PRENEUR devra immédiatement apporter une garantie autonome à première demande à hauteur de douze mois de loyers TTC au profit du BAILLEUR émanant d'un établissement bancaire français de premier rang, d'un terme fixé à six mois après la fin de jouissance des Locaux, transférable au nouveau propriétaire en cas de vente des Locaux.

A la suite de cette compensation, il appartiendra au PRENEUR qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie.

ARTICLE 17 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « *Dossier Technique Amiante* » du Code de la Santé Publique, la « *Fiche Récapitulative* » prévue à l'article R 1334-29-5 dudit Code étant jointe en annexe du présent bail. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R.1334-29-5 2° du Code de la Santé Publique.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un Etat des Risques et Pollutions est annexé au Bail au cas où les Locaux sont situés dans une des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare que l'immeuble, objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Diagnostic de Performance Énergétique est annexé aux présentes.

ARTICLE 18 - LOI ELAN & DECRET TERTIAIRE (ECO-ENERGIE TERTIAIRE)

Le local loué n'entre pas dans le champ d'application de cette réglementation, la surface est inférieure à 1000 m².

ARTICLE 19 - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les données à caractère personnel collectées par le BAILLEUR et le PRENEUR dans le cadre des présentes relations contractuelles [identification des interlocuteurs, données de transaction, suivi de la relation commerciale, règlement des factures] sont enregistrées dans leurs bases de données et principalement utilisées pour la bonne gestion des relations avec l'autre Partie, chacune des Parties assumant sa propre qualité de responsable de traitement. Les données recueillies pourront faire l'objet d'un traitement automatisé ou non automatisé.

Les données à caractère personnel recueillies sont destinées à leurs employés habilités à les traiter en raison des fonctions qu'ils occupent (et à leurs supérieurs hiérarchiques), ainsi qu'aux prestataires mandatés sous leurs instructions par les Parties aux fins de la bonne exécution du présent contrat, étant précisé que les Parties s'engagent à en assurer ou à en faire assurer la protection conformément à la législation applicable.

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, il est rappelé que les personnes physiques concernées disposent, dans les conditions d'applicabilité prévues légalement, d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de leurs données personnelles ou encore de limitation du traitement et peuvent, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données les concernant. Pour toute demande d'exercice de droit non satisfaite dans le délai d'un mois, une réclamation peut être formulée auprès de la CNIL.

Chaque Partie les informera qu'elles peuvent, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer leurs droits en contactant :

- pour le PRENEUR, le Délégué à la Protection des Données à l'adresse du siège social avec pour entête « Informatique et libertés »
- pour le BAILLEUR, le Délégué à la Protection des Données à l'adresse du siège social avec pour entête « Informatique et libertés » ou à rgpd@sofidy.com

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant la durée des relations contractuelles et, pour établir la preuve d'un droit, pendant la durée de prescription contractuelle, sous réserve :

- du fait qu'une durée de conservation plus longue soit imposée par une disposition légale ou réglementaire,
- du fait qu'une personne concernée ait exercé, dans les conditions prévues légalement, l'un des droits qui lui sont reconnus par la législation et que cet exercice puisse avoir une influence sur la durée de conservation.

Les Parties s'engagent à ne pas vendre, céder ou louer les données à caractère personnel qu'elles collecteraient à l'occasion du présent contrat. Elles s'engagent en outre à ne pas donner accès à des tiers auxdites données à caractère personnel, sauf nécessités directement liées à l'exécution du contrat (données traitées pour le compte d'une Partie, selon ses instructions, par un tiers), à une obligation légale, à une injonction administrative ou judiciaire ou un motif légitime (lutte contre la fraude ou l'abus, recouvrement, exercice des droits de la défense etc....).

ARTICLE 20 - LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Les Parties attachent une importance particulière à la lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Ainsi, les PARTIES déclarent et garantissent qu'elles se conforment, ainsi que leurs représentants légaux, leurs employés et leurs dirigeants, à toutes les lois, réglementations et bonnes pratiques qui leur sont applicables dans le cadre de l'exécution du Bail et plus généralement dans l'exercice de leurs activités, qu'elles soient nationales ou internationales (collectivement les « Lois ») et notamment dans les domaines (i) de la lutte contre la corruption, (ii) de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

En matière de lutte contre la corruption, les Parties s'interdisent tout acte consistant à solliciter, autoriser, offrir, promettre ou accorder un avantage financier ou autre (y compris tout paiement, prêt, cadeau ou transfert d'une chose de valeur) dans le but d'inciter ou influencer une personne privée ou un agent public à exécuter ses fonctions de manière malhonnête ou en violation de ses obligations professionnelles, légales ou contractuelles et/ou d'obtenir ou de conserver un marché de manière induue ou malhonnête (ci-après « Acte de corruption »). En conséquence, les parties déclarent et garantissent qu'elles se conformeront, et qu'elles veilleront à ce que l'ensemble de ses dirigeants et salariés, mandataires se conforment au dispositif normatif en vigueur en matière de lutte contre la corruption pouvant s'appliquer au présent contrat, et plus particulièrement la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

Plus généralement, les Parties s'engagent tant pour elles-mêmes que pour leurs employés et leurs mandataires à :

- respecter toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- ne faire, par action ou par omission, rien qui serait susceptible d'engager la responsabilité de l'autre Partie au titre du non-respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- mettre en place et maintenir toutes les politiques et procédures internes nécessaires au bon respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Dans le cadre de ses politiques de lutte contre la corruption et de devoir de vigilance, le PRENEUR est informé que le BAILLEUR a mis en place un dispositif d'alerte, accessible à l'adresse suivante : <https://sofidy.signalement.net> ;
- informer l'autre partie sans délai de tout événement qui serait porté à sa connaissance et qui pourrait avoir pour conséquence le non-respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- fournir toute assistance nécessaire à l'autre partie pour répondre à toute demande en lien avec le contrat d'une autorité dûment habilitée relative à la lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Il est par conséquent expressément entendu entre les Parties - tant pour elles-mêmes que pour leurs employés, agents, représentants ou personnes agissant pour leur compte - s'interdisent directement ou indirectement, de réaliser, participer ou d'exécuter tout acte, démarche ou tentative pouvant contrevenir aux textes et principes précités.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, des charges, impôts, taxes et redevances, toute somme relative au réajustement du dépôt de garantie, intérêts et pénalités quels qu'ils soient, de la communication de l'attestation d'assurance, de l'original de la garantie autonome à première demande, de la caution solidaire, ou de la reconstitution du dépôt de garantie dans le cadre d'une procédure collective, du strict respect des stipulations visées à l'ARTICLE 8 -

ENTRETIEN - TRAVAUX, à l'ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES, à l'ARTICLE 15 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION, du respect de la destination des Locaux, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement ou une sommation demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En sus du remboursement au BAILLEUR des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du PRENEUR et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, les honoraires de ses avocats, ce dernier devrait payer une indemnité fixée forfaitairement à 20% (vingt pour cent) des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le BAILLEUR des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

En cas de résiliation du bail avant le terme d'une période ferme ou avant le terme d'une période triennale pour le non-respect par le Preneur de l'une de ses obligations, celui-ci sera redevable du montant des loyers TTC augmentés des provisions de charges, impôts, taxes et redevances qui auraient normalement dû être perçus jusqu'au terme de la plus éloignée de ces deux périodes.

De plus, en cas de constat judiciaire de l'acquisition définitive des effets de la présente clause résolutoire ou de prononcé judiciaire de la résiliation du Bail aux torts exclusifs du PRENEUR, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes mesures d'accompagnement qui lui auraient été accordées (participation financière aux travaux, franchise ou réduction de loyer...) dans leur intégralité TVA en sus.

ARTICLE 22 - NANTISSEMENT

Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège, le BAILLEUR devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article L511-2 du Code de Procédure Civile d'Exécution en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le BAILLEUR pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de Commerce.

ARTICLE 23 - FRAIS-

La rédaction du bail et l'état des lieux donneront lieu à une facturation d'honoraires à la charge du preneur de 2700,00 € TTC.