

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

SCI TR AL IMMO Société Civile Immobilière au capital de 1525.00 Euros, Siège social : 7 rue
Petit Albi - 95000 CERGY, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
Pontoise sous le n° D 447 596 586

Représentée par son Gérant, Monsieur Thierry RAVIGNEAUX.

Ci-après dénommé(e) le Bailleur
D'une part,

Et

SAS MONDIAL DEM au capital de 15 000 Euros, siège social 19 mail Joliot Curie - 95310
SAINT OUEN L AUMONE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise
sous le n° B 502 268 139

représentée par son Gérant, Mr ODEMARD Patrice Claude Albert

Ci-après dénommé(e) le Preneur
D'autre part,




TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

« Les locaux loués » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits aux Conditions particulières.

« L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier où se trouvent les locaux loués, sis à l'adresse précisée aux Conditions particulières

« Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

« Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

« Annexe » désigne une annexe au Bail et qui en fait partie intégrante.

Le présent Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

- Titre 1 : les Conditions générales
- Titre 2 : les Conditions particulières

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes, les Conditions particulières prévaudront sur les Conditions générales,

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des locaux loués et les droits y attachés.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le présent acte sera divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

- Titre 1 : les conditions générales
- Titre 2 : les conditions particulières

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

2



TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

Le présent Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1er du Code Civil, l'ensemble des conditions, y compris les présentes Conditions générales, a fait l'objet d'une libre négociation entre les Parties, telle que précisée dans les Conditions particulières.

Le présent Bail est régi par les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de Bail commercial et particulièrement par les articles L145-1 et suivants et les articles R145-1 et suivants du Code de Commerce, et déroge expressément aux dispositions supplétives du Code Civil en matière de louage mentionnées aux articles 1184, 1719 alinéas 1, 2 et 3, 1720, 1721, 1723, 1724, et autres articles mentionnés expressément dans le présent Bail.

Dans la seule éventualité où le Preneur serait un professionnel qui pourraient être soumis à l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les Parties consentent néanmoins à se soumettre au régime du statut des baux commerciaux, cette soumission volontaire excluant, si besoin, expressément les dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, conformément au 7° de l'article L145-2 du Code de Commerce.

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

Article 1 - Objet

Le Bailleur donne à Bail commercial au Preneur sus nommé qui accepte, les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

Article 2 - Désignation des biens loués

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance ou dans la superficie des locaux loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

Il est précisé que les parties communes de l'Immeuble étant nécessaire à l'exploitation des biens loués et à l'activité du Preneur, les Parties sont convenues que les surfaces objet du Bail incluent une quote-part de parties communes de l'Immeuble, et qu'elles constituent avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L145-40-2 du Code de Commerce.

Indivisibilité des biens loués

Les Parties déclarent expressément que les locaux loués, objet du présent Bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

Article 3 – Etat des lieux

3.1 – Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux aux frais du Preneur sera établi amiablement et contradictoirement à l'entrée dans les locaux loués par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par Huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas les frais d'établissement de l'état des lieux seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux ainsi établi sera conservé par chacune des Parties.

3.2 – Etat des lieux de sortie

Il sera procédé à un état des lieux de sortie amiable et contradictoire au plus tard à la remise des clefs. Il sera établi par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

Si pour une raison quelconque, l'état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par Huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas les frais d'établissement de cet état des lieux seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 4 – Destination des biens loués

Le Preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions particulières.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

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

Le Bailleur conserve le droit de louer, à son gré, comme bon lui semble et à qui lui plaira, les autres biens quels qu'ils soient pouvant lui appartenir dans l'Immeuble, pour toute utilisation compatible avec le règlement de l'Immeuble et de la copropriété s'il y a lieu.



Article 5 – Durée

Le présent Bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et à la fin du Bail dans les formes et délais prévus aux dispositions des articles L145-1 à 60 du Code de Commerce régissant les baux commerciaux.

CHAPITRE 2 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les Parties s'obligent à exécuter.

Article 6 – Conditions générales de jouissance

Le Preneur reconnaît que les locaux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au Bail et les accepte dans leur état actuel.

Le Preneur devra pour l'exploitation de son activité se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Il s'engage à faire son affaire personnelle de la mise en conformité des biens loués et de leur adaptation à son activité que ce soit à l'entrée dans les locaux ou pendant la durée du Bail ou de ses renouvellements successifs.

Ainsi, le Preneur s'engage à ce que les locaux loués soient toujours conformes aux réglementations concernant les services de sécurité, la sécurité incendie, l'accessibilité aux personnes handicapées et les risques de panique, et ce en fonction des réglementations applicables en cours de Bail et de ses renouvellements successifs.

Notamment, il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs, de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur s'engage à user de la chose louée paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur devra en fin de jouissance rendre les locaux avec les revêtements de sol, murs et plafonds en bon état d'usage.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Immeuble.

Le Preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.



5

Le Preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou toute matières pouvant mettre en danger la sécurité de l'Immeuble et de ses occupants, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du Bailleur et dans le cas où l'activité du Preneur le nécessiterait. Le Preneur devra respecter les dispositions prévues en matière de protection de l'environnement qui sont exposées notamment ci-après dans l'article 23.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les locaux loués, en tout ou partie, est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement. Il devra les utiliser pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation. Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime s'agissant des véhicules lui appartenant ainsi qu'à son personnel ou à sa clientèle.

6.1 – Troubles du voisinage

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamations contre le Bailleur pour tout trouble de jouissance provenant d'un tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'Immeuble ou la jouissance paisible des autres occupants ou voisins de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

6.2 – Aspect extérieur de l'Immeuble

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ni antenne, ni parabole ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

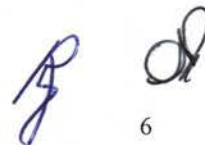
En cas de non-respect de cette condition par le Preneur, le Bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du Preneur, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du Preneur.

Le Preneur sera en tout état de cause tenu en fin de Bail de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur, si bon semble au Bailleur, aux frais du Preneur et dans les règles de l'art.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Le Bailleur se réserve la faculté d'installer dans et sur l'Immeuble, toute enseigne, panneau, sigle ou marque, ainsi que tout élément d'équipement produisant de l'énergie.



6.3 – Règlements relatifs à l'Immeuble

Le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements, ainsi que toutes les stipulations des règlements applicables à l'Immeuble (règlement intérieur, cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier, guide d'occupation environnementale, etc ...) ainsi que de leurs évolutions successives. De convention expresse, ces règlements seront considérés comme faisant partie intégrante des présentes Conditions générales et assorties des mêmes sanctions.

Si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols, le Preneur respectera les règlements y afférents.

Article 7 – Entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail ou ses renouvellements successifs et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien au sens des articles 1754 et 605 du Code Civil, le nettoyage, et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en bon état d'usage.

Le Preneur ne devra faire appel qu'à des intervenants dûment qualifiés et expérimentés pour remplir les tâches qui leurs seront confiées.

Le Preneur devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie. Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires et en justifiera au Bailleur au plus tard tous les 30 janvier de chaque année.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux d'entretien énumérés ci-dessus à la charge du Preneur et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au Bailleur, ce dernier pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.



Article 8 - Travaux

8.1 - Transformations et améliorations

8.1.1 - Travaux à l'initiative du Preneur

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, à son entrée dans les locaux loués et pendant toute la durée du Bail, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des locaux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Les travaux seront effectués dans le respect des règles de l'art.

Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les locaux loués deviendront à la fin du présent Bail ou de ses renouvellements successifs, la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve le droit d'exiger, aux frais du Preneur, que les lieux soient remis en l'état primitif, même dans le cas où les travaux auraient été expressément autorisés par le Bailleur.

8.1.2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Bailleur remet à la signature du présent Bail, au Preneur qui le reconnaît expressément, à titre d'information, un état récapitulatif des travaux (ci-annexé) qu'il a réalisés dans l'Immeuble dans les 3 années qui ont précédé la signature du présent Bail ainsi que leur coût. Ces informations actualisées seront par la suite communiquées au Preneur tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale.



Le Bailleur remet à la signature du présent Bail, au Preneur qui le reconnaît expressément, un état prévisionnel des travaux (ci-annexé) qui pourraient être réalisés dans les trois années à venir avec les coûts prévisionnels. Ces informations actualisées seront communiquées par la suite au Preneur tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de Bail dans les locaux loués ainsi que dans l'Immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, et ce en dérogation des dispositions supplétives de l'article 1724 du Code Civil. Le Bailleur s'engage à les réaliser ou les faire réaliser par un organisme habilité et veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence.

Si dans le cadre de ces travaux, la chose donnée à Bail devait être quelque peu modifiée, le Preneur en accepte dès à présent toutes les conséquences et ce en dérogation aux dispositions supplétives de l'article 1723 du Code Civil.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne ou installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'Immeuble.

8.1.3 – Travaux à l'initiative des tiers

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés dans les locaux loués, dans l'Immeuble ou sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation, et même si cette dernière devait excéder vingt et un jours, et ce en dérogation des dispositions supplétives de l'article 1724 du Code Civil.

8.2 – Mise en conformité de l'Immeuble

Tous travaux de mises aux normes ou en conformité, y compris les travaux constituant des grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code Civil, émanant des réglementations actuelles et leurs décrets d'application ainsi que des réglementations à venir, concernant la sécurité, l'accessibilité, la performance énergétique et environnementale, la qualité de l'air, l'acoustique de l'Immeuble, pendant la durée du Bail, ou lors de ses renouvellements successifs portant sur les parties communes ou ayant une incidence sur la structure de l'Immeuble, seront à la charge du Bailleur.

Tous travaux de mises aux normes ou en conformité, à l'exception des travaux constituant des grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code Civil, émanant des réglementations actuelles et leurs décrets d'application ainsi que des réglementations à venir, concernant la sécurité, l'accessibilité, la performance énergétique et environnementale, la qualité de l'air, l'acoustique des locaux loués, pendant la durée du Bail, ou lors de ses renouvellements successifs, liées à l'activité du Preneur et portant sur les locaux loués seront à la charge du Preneur.


9

Le Bailleur pourra faire réaliser les travaux de mises aux normes et en conformité des locaux loués et de l'immeuble, auquel cas, le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité ces travaux dans les locaux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, et ce en dérogation des dispositions supplétives de l'article 1724 du Code Civil. Le Bailleur s'engage sauf en cas d'urgence absolue à en informer le Preneur 3 mois avant leur réalisation, à les réaliser ou les faire réaliser par un organisme habilité et à veiller à ce qu'ils soient faits avec diligence.

Conformément à l'article 8 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de tous travaux liés directement ou indirectement à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne ou installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

Si dans le cadre de ces travaux, la chose donnée à Bail devait être quelque peu modifiée, le Preneur en accepte dès à présent toutes les conséquences, et ce en dérogation aux dispositions supplétives de l'article 1723 du Code Civil.

Article 9 – Garnissement

Les locaux loués devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent Bail.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du Bail.

Le Preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur, ainsi que toutes personnes chargées de l'audit environnementale et tout technicien mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir un diagnostic de performance énergétique

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du Bail ou en fin de Bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.



Article 11 – Contributions, impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles, sa contribution économique territoriale (CET) comprenant la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au Bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de Bail.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou de l'Immeuble, ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en région Ile de France ou toutes autres taxes ou contributions municipales, régionales, départementales, nationales, liées au Grand Paris ou à l'environnement.

Les modalités de paiement ou de remboursement de ces impôts, taxes et redevances sont fixées aux Conditions particulières.

Article 12 – Assurances et recours

12.1 – Obligations et assurances du Bailleur

Le Bailleur s'engage à faire garantir par une police de type multirisques les locaux y compris leurs agencements et installations considérés comme Immeubles par nature ou destination, en valeur à neuf, contre toute perte ou dommages matériels résultant notamment des évènements suivants :

- Incendie, foudre, fumée ;
- Toutes explosions ou implosions ;
- Dommages électriques ;
- Dégâts des eaux ;
- Chute d'aéronefs et d'objets aériens ;
- Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- Ouragan, cyclone, tornade, tempête ;
- Grêle, gel, poids de la neige sur les toitures ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme, actes de malveillance, sabotages et attentats ;
- Catastrophes naturelles, évènements naturels ;
- Bris de glaces ;
- Perte de loyer sur une année.

Cette assurance s'étendra aux frais de déblais, aux recours des voisins et des tiers et aux honoraires d'experts.



Le Bailleur assurera également sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes s'il y a lieu, ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute modification substantielle qui pourrait être apportée à ces contrats, le Preneur s'engageant à n'exercer aucun recours contre le Bailleur au cas où certains risques viendraient à ne plus être couverts.

12.2 – Obligations et assurances du Preneur

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables par une police d'assurance multirisque professionnelle, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, ses aménagements et équipements, ses meubles, matériel et marchandises, ses pertes d'exploitation et sa perte de valeur vénale du fonds de commerce, notamment contre les risques suivants :

- Incendie, foudre, fumée ;
- Toutes explosions ou implosions ;
- Dommages électriques ;
- Dégâts des eaux ;
- Chute d'aéronefs et d'objets aériens ;
- Choc de véhicule appartenant à un tiers ;
- Ouragan, cyclone, tornade, tempête ;
- Grêle, gel, poids de la neige sur les toitures ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme, vol, actes de malveillance, sabotages et attentats ;
- Catastrophes naturelles, événements naturels ;
- Bris de glaces ;
- Risques complémentaires tels que la perte d'usage.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers, les frais de déblais et les honoraires d'experts.

En outre, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, immédiatement et par écrit, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

Si le Preneur change de contrat d'assurance en cours de jouissance ou opère des modifications ou suspensions de garantie, il devra en avertir le Bailleur dans les quarante-huit heures ouvrées, faute de quoi, il demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance auprès de laquelle il est assuré.

En cas de souscription d'un nouveau contrat d'assurance, le Preneur devra reprendre les mêmes clauses que celles contenues dans le contrat initial. La justification au Bailleur se fera dans les mêmes conditions que pour le contrat d'assurance initial.



De même, le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à Bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, des défauts de déclaration en temps utiles aux compagnies d'assurance.

12.3 Règlements des primes d'assurance

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de la prime d'assurance de l'Immeuble contractée par le Bailleur, afférente aux locaux objets des présentes, sur simple demande de celui-ci et sur justificatif.

Le Preneur acquittera en outre régulièrement ses primes ou cotisations et justifiera au Bailleur du tout en lui fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime, pour la première fois, lors de la signature des présentes et par la suite au 30 janvier de chaque année.

12.4 – Renonciation à recours

Le Bailleur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Preneur et ses assureurs, sauf dans l'hypothèse où l'indemnisation ne pourrait pas jouer intégralement du fait du Preneur.

Le Bailleur s'engage à communiquer à ses assureurs, avant la souscription des contrats d'assurance, cette clause de renonciation à recours réciproque de manière à ce qu'elle soit intégrée dans les dispositions particulières des contrats d'assurance.

De même, le Preneur, ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à communiquer à ses assureurs, avant la souscription des contrats d'assurance, cette clause de renonciation à recours réciproque de manière à ce qu'elle soit intégrée dans les dispositions particulières des contrats d'assurance et des attestations transmises.

12.5 – Destruction des locaux donnés à Bail

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code Civil, il est convenu ce qui suit :

En cas de destruction partielle des locaux loués ou même d'une autre partie de l'Immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'Immeuble ou de tout ou partie des locaux loués, et ce quelle qu'en soit la durée, le Bailleur et le Preneur auront le droit d'opter entre la poursuite du Bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre, et ce dans un délai de 2 mois de la survenance de l'évènement ou le cas échéant de la remise de rapport de l'expert d'assurance.



En cas de destruction totale des locaux loués, ou de tout autre évènement affectant les locaux loués ou même une autre partie de l'Immeuble et rendant nécessaire l'évacuation et quelle qu'en soit la durée des locaux loués, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation et l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées au 12.1 sera acquis au Bailleur.

Article 13 – Cession de Bail

13.1 – Cession de Bail

Toute cession isolée du droit au Bail en tant que tel lui étant strictement interdite, le Preneur ne pourra céder son Bail qu'en même temps que son fonds de commerce.

Aucune cession ne pourra être réalisée s'il est dû par le Preneur des loyers, charges ou accessoires.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur son intention de céder.

Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil. Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature et un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

Un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement à la date de prise d'effet de la cession par le cédant et le cessionnaire, ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties. Le Bailleur devra être appelé à participer à son établissement.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par Huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas les frais d'établissement de l'état des lieux seront partagés par moitié entre le cédant et le cessionnaire.

L'état des lieux ainsi établi sera conservé par chacune des Parties. Il est précisé qu'il 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. Ainsi, lors de la restitution des locaux loués, il sera tenu compte de l'état des lieux d'entrée initial. Cette disposition devra être expressément indiquée dans l'acte de cession.

Le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail pendant une durée de 3 ans commençant à courir à compte de la date de la cession.

Par dérogation à l'article L145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur s'engage durant cette période de 3 ans à informer le cédant de toute absence de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier.

Dans ce délai de 3 ans, le cédant s'engage à informer le Bailleur tout changement d'adresse. A défaut, il ne pourra être reproché au Bailleur le défaut d'information tel que mentionné à l'alinéa précédent du présent Bail.

Dans le cas où l'exploitation des locaux loués est soumise à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, la cession du Bail, devra respecter la procédure prévue à cet effet dans l'article : Obligations du Preneur exploitant une ICPE figurant dans les conditions particulières.

13.2 – Cession des murs

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce qui confère au bénéficiaire du Preneur un droit de préférence en cas de vente des locaux loués par le Bailleur.

En conséquence, en cas de vente des locaux loués, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Preneur renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des locaux loués.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat des locaux loués, soit à l'occasion d'une vente projetée par le Bailleur, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur une offre de vente des locaux loués.

Article 14 – Sous-location, location gérance, domiciliation

Le Preneur ne pourra donner son fonds de commerce en location gérance ni se substituer, héberger ou domicilier un tiers dans les locaux loués, même à titre gratuit.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, le Preneur devant exploiter son activité dans les locaux loués personnellement.

Il est ici rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

En cas de sous-location autorisée par le Bailleur, à l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, notamment résiliation, non renouvellement, départ du locataire, il est expressément convenu que les sous-locataires ne pourront prétendre à un droit au renouvellement de leur sous-location et devront quitter les lieux sans indemnité d'aucune sorte de la part du Bailleur par dérogation expresse à l'article L. 145-32 alinéa 2 du Code de Commerce.

Le Preneur restant garant et solidaire de ses sous-locataires pour le respect et l'exécution des présentes, il fera son affaire personnelle des relations avec ceux-ci de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit.

Article 15 – Restitution des lieux

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



Si, au vu de l'état des lieux de sortie prévu à l'article 3.2 du présent Bail, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une ou des entreprises de son choix aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et ce quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effets pendant ce délai.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'Immeuble au-delà du terme du Bail, le Preneur supportera et règlera au Bailleur une indemnité journalière égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Bail et de la TVA en vigueur.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 - Loyer

16.1 - Fixation du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé aux Conditions particulières que le Preneur s'oblige à payer entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par mois civil et d'avance pour la première fois tel que prévu aux Conditions particulières.

16.2 - Loyer de renouvellement

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer principal annuel sera fixé à la valeur locative applicable et appréciée au jour de la prise d'effet de chacun des baux renouvelés, conformément aux dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code de Commerce.

Article 17 - Clause d'indexation

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'Indice des Loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du Bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.



Si l'Indice des Loyers des Activités Commerciales (ILC) sur lequel le loyer est indexé cessait d'être publié, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, de celui le plus voisin parmi ceux existant alors.

Il est précisé que l'indexation conventionnelle est sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce.

Article 18 – Dépôt de garantie

18.1 – Fixation du dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, à la signature des présentes, en plus du premier terme de loyer, une somme représentant deux mois de loyer hors taxes à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions particulières.

Il est convenu qu'en cas de révision ou de variation du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions de façon à ce qu'il soit toujours égal à la valeur de trois mois de loyer hors taxes.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2341 alinéa 1 du Code Civil, le Bailleur ne sera pas tenu d'individualiser le dépôt de garantie.

Et par dérogation à l'article 2345 du Code Civil, le dépôt de garantie ne portera pas d'intérêts susceptibles de s'imputer sur les sommes dues par le Preneur.

18.2 – Restitution du dépôt de garantie

Il sera remboursé au Preneur en fin de Bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Il est en outre convenu entre le Bailleur et le Preneur que le dépôt de garantie ne sera restitué au Preneur que s'il a été remis au Bailleur copie des factures de consommation d'énergie des trois dernières années de jouissance en application des dispositions prévues à l'article 23-3 du présent Bail.

Il est expressément convenu entre le Bailleur et le Preneur que le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas se substituer à la dernière échéance du loyer en fin de jouissance. Si ce dernier terme venait à ne pas être versé par le Preneur au Bailleur dans les quinze jours suivant une mise en demeure l'exigeant, le Preneur sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'une valeur équivalente au dernier terme de loyer sans préjudice de l'application de l'article 21 du présent Bail.

18.3 – Compensation

La compensation étant expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code Civil.



En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance du Bailleur.

Dans cette hypothèse, la poursuite du contrat de Bail commercial par l'administrateur ou le mandataire judiciaire aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie et ce, dans le délai maximum d'un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Article 19 - Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des frais de charges, travaux, prestations de toute nature, impôts, taxes, redevances et assurances afférents aux locaux loués selon l'inventaire annexé aux présentes ou mentionné dans les Conditions particulières. Ce dernier comprend l'indication de la répartition des différentes catégories de charges, impôts, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur

Dans le cas où les locaux loués se trouvent dans un ensemble immobilier comprenant plusieurs locataires, la répartition entre les locataires, des charges, du coût des travaux, du montant des impôts, taxe et redevances, y sera précisée. Cette répartition sera établie conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce et précisée dans l'inventaire annexé aux présentes ou mentionnée dans les Conditions particulières.

Les modalités de remboursement des charges seront fixées aux Conditions particulières.

Le Bailleur adressera au Preneur chaque année un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Pour les Immeubles en copropriété l'état récapitulatif sera adressé au Preneur dans un délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur en cours de Bail des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. Il s'engage également à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires.

Article 20 - Taxes et droits

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément à l'article 260.2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

Article 21 - Retards de paiement

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du Bail donnera lieu de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation ou mise en demeure, à paiement d'intérêt au taux légal majoré de 5 points par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le Bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.



CHAPITRE 4 – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 22 – Informations du Preneur

22.1 – Informations en matière de risques

Conformément à l'article L125-5 du Code de l'Environnement :

- Le Bailleur informe le Preneur que les biens loués sont situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (sismicité/inondation), Miniers et/ou Technologiques.
Cette information est délivrée au Preneur par le biais d'un Etat des Risques annexé au présent Bail. Ce que le Preneur reconnaît expressément.
- Le Bailleur informe le Preneur qu'à sa connaissance l'Immeuble objet du présent Bail, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation, suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

22.2 – Amiante (Immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997)

Le Preneur déclare avoir eu connaissance, préalablement à la signature du présent Bail, du Dossier Technique Amiante (DTA) visé aux articles R. 1334-25 et R. 1334-26 du Code de la Santé Publique.

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

22.3 – Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux articles L134-1 à L134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé et est annexé au présent Bail.

Il est ici rappelé que, d'après l'article L271-4 II alinéa 4 du même Code, les informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique ont une valeur informative. Le Bailleur entend rappeler que le diagnostic de performance énergétique (DPE) joint au présent Bail est établi sur la base des consommations du locataire sortant et qu'en aucun cas, ces consommations ne peuvent engager le Bailleur au regard des consommations à venir du locataire entrant.



Article 23 – Obligations concernant la protection de l'Environnement

23.1 – En termes d'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble

23.1.1 – Obligations générales

Le Bailleur et le Preneur s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle 1 (loi n° 2009-967 du 3 août 2009) et de la loi Grenelle 2 (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010) et de leurs suites.

Le Bailleur et le Preneur ont pleine et entière connaissance des dispositifs législatifs et réglementaires, dont il résulte que des travaux d'amélioration de la performance énergétique pourront être imposés pour les bâtiments à usage tertiaire et, en particulier dans l'Immeuble, dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012, selon des modalités définies par voie réglementaire.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques de l'Immeuble comprenant les installations et équipements communs, ainsi que ses conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale.

Le Bailleur et le Preneur conviennent de faire partager leurs engagements dans les domaines décrits ci-dessus par toutes les personnes avec lesquelles elles seront amenées à contracter dans le cadre de la gestion et de l'occupation de l'Immeuble, notamment avec le gestionnaire de l'Immeuble, les entreprises de maintenance et d'entretien, les entreprises qui réaliseront des travaux, les sous-locataires, ainsi que les occupants de l'Immeuble à quelque titre que ce soit.

Si l'Immeuble est en copropriété, il est ici rappelé que l'article 7 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement modifie la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des Immeubles bâtis, a rajouté un article 24-4 au Code de la Copropriété prévoyant que pour tout Immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'un audit énergétique prévu à l'article L 134-4-1 du même Code, la question d'un plan de travaux d'économies d'énergies ou d'un contrat de performance énergétique. L'ensemble des dispositions de ces documents s'imposera au Bailleur et au Preneur.

Le Bailleur s'engage dès à présent à informer le Preneur dès que dans le cadre d'une assemblée générale de copropriété sera mis à l'ordre du jour une décision impactant ces travaux ou plan, il recueillera ces remarques éventuelles, et l'informerá des décisions prises.

Dès que le plan de travaux d'économies d'énergie ou le contrat de performance énergétique aura été adopté, le Bailleur s'engage à le communiquer au Preneur.

23.1.2 – Obligations spécifiques

En complément des obligations générales ci-dessus, le Bailleur et le Preneur s'engagent à mettre tout en œuvre pour économiser les différentes sources d'énergie et l'eau, limiter les émissions de gaz à effet de serre, limiter les atteintes à l'environnement et gérer les déchets recyclables.



23.2 – En termes de pollution

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions ou dispositions afin que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

En toute hypothèse, si en cours d'exécution du Bail ou de ses renouvellements successifs, l'activité du Preneur, de ses représentants et/ou contractants, génère une pollution, une nuisance ou une contamination du sous-sol, du sol ou de la nappe phréatique, le Preneur en sera seul tenu responsable et fera exécuter à ses frais exclusifs, tous travaux, opérations de dépollution et prendra toutes les mesures nécessaires afin de remettre les locaux loués dans un état compatible avec l'usage défini dans l'autorisation ICPE et/ou le présent Bail.

Le Preneur ne pourra en revanche en aucun cas être tenu responsable de pollutions qui ne trouveraient pas leur origine directement dans l'exploitation de son activité, dont notamment celles dont l'origine serait antérieure à la date d'effet du présent Bail. En conséquence, le Bailleur s'engage à ne pas rechercher la responsabilité du Preneur dans l'hypothèse de recours des tiers à ce sujet.

23.3 – En termes de diagnostic de performance énergétique

Afin de permettre au Bailleur de produire et tenir à jour le dossier de diagnostic de performance énergétique, le Preneur s'engage à communiquer copie au Bailleur de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, etc.).

Il adressera, au plus tard tous les 30 janvier de chaque année, la totalité des factures relatives à la consommation de tout type d'énergie dépensée dans les locaux loués et afférente à l'année précédente.

A titre de réciprocité, le Bailleur s'engage à fournir les mêmes renseignements afférents aux parties communes de l'Immeuble à première demande du Preneur au moins une fois par an.

23.4 – En termes de déchets

En tant que producteur des déchets générés par son activité, le Preneur est responsable du tri, de l'évacuation et du traitement de ces déchets. Il s'engage à appliquer la réglementation en vigueur au titre des articles L541-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs à l'élimination des déchets.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à cette évacuation. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.



CHAPITRE 5 - AUTRES OBLIGATIONS

Article 24 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent Bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du Bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux, engagés par le Bailleur à l'encontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 25 - Tolérances

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du Bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des Parties à faire valoir ses droits.

Article 26 - Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil trouvera son application au cours du Bail et lors de ses renouvellements successifs. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.



Article 27 – Frais et enregistrement

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

Article 28– Election de domicile et juridiction

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

- le Bailleur en son siège social
- le Preneur dans les locaux loués

Les Parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'Immeuble.

 . 

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

INFORMATION ET NEGOCIATION

Le Preneur atteste avoir reçu au préalable le projet du présent Bail aux fins de l'étudier avec l'assistance de tous conseils qu'il a été libre de s'adjoindre.

Le présent Bail dans son entier, Conditions générales et particulières, a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le présent Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le Bailleur a notamment porté à la connaissance du Preneur toutes informations déterminantes dont il a connaissance à ce jour, de telle sorte qu'il ne pourra être tenu responsable de manquement à son devoir d'information, conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du Code Civil.

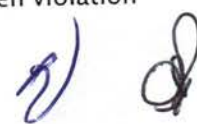
Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion (article 1122 du Code Civil), le présent contrat prendra effet à date de prise d'effet mentionnée ci-après.

DESIGNATION

Les locaux objets du présent contrat sont constitués du lot 6 d'une superficie de 1045 m² d'activité avec bureaux d'accompagnement, 2 places de parking extérieurs Sise 25 rue de l'Eguillette 95310 Saint Ouen l'Aumône, ainsi que le tout existe, avec ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le plan des lieux tel qu'annexé au présent contrat est considéré comme étant l'exacte description de la surface des lieux loués ; il fera foi dans le cadre d'une procédure en violation de l'obligation de respecter la destination des lieux loués.



Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tout autre lieu de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux sus désignés à usage d'activité et de stockage
Activités du preneur : En France et à l'étranger, Services de déménagement

DATES

Le Bailleur donne à bail, par les Présentes, d'une manière irrévocable à la société MONDIAL DEM ce qui est accepté par le Preneur, pour une durée de 3/6/9 ans, qui commenceront le 1^{er} juin 2024 pour se terminer le 31 mai 2033

LOYER ANNUEL

Montant : 83 600 EUR HT/HC/an

Date de paiement du premier terme pour la période du 01/06/2024 au 30/06/2024

IMPOTS ET TAXES

- 26 125 € HT/an d'impôts et taxes.
- Mode de répartition des impôts et taxes : Tantièmes
- Le montant des impôts et taxes est de 25 € HT / m²/an.
- Le tableau des montants des impôts et taxes est joint en annexe

CHARGES

- 15 675 € HT/an de charges.
- Mode de répartition des charges : Tantièmes.
- Le montant des provisions pour charges est de 15 € HT / m²/an.
- Le montant et la régularisation des provisions pour charges seront communiqués par le bailleur à chaque fin d'année.

INDEXATION

A compter du 1^{er} juin 2025 et pour chacune des années suivantes à même date du 1^{er} juin, le montant du loyer défini ci-dessus à 83 600 € variera automatiquement, à la hausse ou à la baisse, sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice publié par l'INSEE : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice du 3ème trimestre 2023, soit 133.66 ; l'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui du 3ème trimestre 2023.

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 13 933 € HT euros correspondant à deux mois de loyer.

TRAVAUX A LA CHARGES DU BAILLEUR

Aucun

LISTE DES DOCUMENTS REMIS AU PRENEUR

- Diagnostiques performance énergétique.
- Etat des risques et pollution.

LISTE DES DOCUMENTS EN ANNEXE

Liste des travaux réalisés dans l'Immeuble dans les 3 années précédant la signature du présent Bail

Liste des travaux envisagés par le Bailleur dans l'Immeuble dans les 3 années à venir

Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Etat des risques et pollution.

DPE

Fait à CERGY le 2 mai 2024

En 2 exemplaires

LE BAILLEUR OU
SON MANDATAIRE ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé".

LE PRENEUR ⁽¹⁾

lu et approuvé
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "lu et approuvé".
MONDIAL DEM
DEMEURÉMENTS - GARDE-MEUBLES
7 r. du Vert Galant - 19 mail Joliot Curie
95310 SAINT OUEEN L'AUMONE

Tél. : 01 34 40 15 10

Mail : contact@mondial-dem.fr

SAS au capital de 15 000 € - RCS Pontoise 502 268 139

Siret : 502 268 139 00016 - APE : 4942 Z - N° TVA : FR 27 502 268 139

**LISTE DES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE
DANS LES 3 ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL**

Le Bailleur déclare n'avoir réalisé aucun travaux dans l'immeuble dans les 3 années précédant la signature du présent Bail.

**LISTE DES TRAVAUX ENVISAGES PAR LE BAILLEUR DANS L'IMMEUBLE
DANS LES 3 ANNEES A VENIR**

Le Bailleur déclare n'envisager aucun travaux dans l'immeuble dans les 3 années à venir à compter de la signature du présent Bail.





Annexe N° 2 au Bail commercial en date du 2 mai 2024

IMMEUBLE MULTI OCCUPANTS - CLE DE REPARTITION DES CHARGES IMPÔTS TAXES ET REDEVANCES POUR LE LOT LOUE	
surface totale détenue par le bailleur	8245
surface exploitée (lot loué)	
quote part de parties communes nécessaires à l'exploitation du lot loué	1045
clé de répartition du lot loué	1045

définition de la surface exploitée
définition du calcul de la surface

CATEGORIES	CHARGE BAILLEUR	CHARGE PRENEUR	CLE DE REPARTITION EN CAS DE MULTI OCCUPANTS
1- CHARGES			
Toutes les charges afférentes aux locaux privatifs sont à la charge exclusive du preneur			
A - consommation			
eau	0%	100%	
électricité	0%	100%	
fioul	0%	100%	
autres fluides (à préciser)	0%	100%	
B - entretien			
parties communes / services généraux	0%	100%	
VRD	0%	100%	
espaces verts	0%	100%	
ascenseurs	0%	100%	
monte-charges	0%	100%	
accès / portail	0%	100%	
climatisation	0%	100%	
chauffage / ventilation	0%	100%	
RIE	0%	100%	
sécurité des locaux	0%	100%	
toiture	0%	100%	
ouvrants	0%	100%	
C - services			
gardiennage	0%	100%	
sécurité des locaux	0%	100%	
accueil	0%	100%	

RIE	0%	100%	
D - charges de copropriété	0%	100%	
	0%	100%	
2 - TRAVAUX			
tous travaux relevant de l'article 606 et de l'article 1755 du code civil	100%	0%	
ravalement / nettoyage de façade	0%	100%	
chauffage / ventilation	0%	100%	
climatisation	0%	100%	
ascenseur	0%	100%	
monte-charges	0%	100%	
accès / portail	0%	100%	
parties communes / services généraux	0%	100%	
VRD	0%	100%	
toiture	0%	100%	
mise en conformité	0%	100%	
mise aux normes	0%	100%	
amélioration suite à travaux pour la partie de remplacement à l'identique	100%	0%	
amélioration suite à travaux pour la partie excédant le coût de remplacement à l'identique	0%	100%	
ouvrants	0%	100%	
3 - IMPOTS TAXES ET REDEVANCES			
taxe foncière	0%	100%	
taxe d'enlèvement des ordures ménagères	0%	100%	
taxe sur les bureaux en IDF	0%	100%	
taxe sur les locaux commerciaux en IDF	0%	100%	
taxe sur les entrepôts en IDF	0%	100%	
taxe sur les stationnements en IDF	0%	100%	
taxe sur les enseignes publicités extérieures	0%	100%	
taxe de balayage	0%	100%	
4 - ASSURANCES			
prime et police d'assurances visées à l'article assurance	0%	100%	

5 - HONORAIRES			
honoraires liés aux travaux relevant de l'article 606 et de l'article 1755 du code civil	100%	0%	
techniques	0%	100%	
de gestion	100%	0%	
syndic	0%	100%	
avocat	0%	100%	
liés au suivi environnemental	0%	100%	
gestionnaire	0%	100%	
huissier	0%	100%	
architecte	0%	100%	
courtage assurance	0%	100%	