

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **SCI JUMACARO**, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 440 532 299, dont le siège social est à PARIS 6^{ème} – 169 boulevard Saint Germain,

Représentée par **Monsieur Jean-Michel AZOULAI**, cogérant, ayant charges et pouvoirs suffisants à l'effet des présentes, ainsi déclaré,

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »

D'UNE PART,

ET

La société **GILDA ONE**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 949 058 580, dont le siège social est situé à PARIS 16^{ème}- 20 rue de Passy,

Représentée par **la société NAVI**, elle-même représentée par sa Présidente, **Madame Naomi ELBAZ**, ayant charges et pouvoirs suffisants à l'effet des présentes, ainsi déclaré,

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** »

D'AUTRE PART,

Le BAILLEUR et le PRENEUR pouvant être également dénommés ci-après individuellement ou collectivement la ou les « **PARTIE(S)** ».



NE

TABLE DES MATIERES

EXPOSE PREALABLE	3
ARTICLE 1 - OBJET	3
ARTICLE 2 – DESIGNATION	4
ARTICLE 3 – DUREE	5
ARTICLE 4 - DESTINATION – AUTORISATIONS	5
ARTICLE 5 - LOYER.....	6
5.1. Montant du loyer :	6
5.2. Régime fiscal :	6
5.3. Modalités de paiement des loyers :	7
5.4. Imputation des paiements :	7
5.5. Indexation	7
5.6. Loyer de renouvellement.....	8
ARTICLE 6 – LES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL.....	10
6.1. LES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES	11
6.2. LES CHARGES ET ACCESSOIRES.....	11
6.3. MODALITES DE REGLEMENT DES CHARGES PAR LE PRENEUR	13
ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE	13
ARTICLE 8 INDEMNITE ENTREE DANS LES LIEUX	14
ARTICLE 9 - ETAT DES LOCAUX LOUES.....	15
ARTICLE 10 - OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSION	15
10.1. - Occupation.....	15
10.2. - Sous-location	15
10.3. - Cession.....	16
ARTICLE 11 - OBLIGATION D'UTILISER ET DE GARNIR LES LIEUX LOUES	17
ARTICLE 12 - EXERCICE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR - MISE EN CONFORMITE	17
ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES	17
ARTICLE 14 - TRAVAUX DANS LES LOCAUX LOUES, L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU SUR LA VOIE PUBLIQUE.....	18
ARTICLE 15 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR.....	19
ARTICLE 16 - ENSEIGNES - STORES	21
ARTICLE 17 - USAGE DES LIEUX ET DES PARTIES COMMUNES	21
ARTICLE 18 - ASSURANCES	22
ARTICLE 19 - RECLAMATIONS DES TIERS OU A L'ENCONTRE DE TIERS	23
ARTICLE 20 - RESPONSABILITE ET RECOURS.....	23
ARTICLE 21 - VISITE DES LOCAUX LOUES	24
ARTICLE 22 - DESTRUCTION DU LOCAL - EXPROPRIATION	25
ARTICLE 23 - INTERRUPTION DES SERVICES COLLECTIFS.....	25
ARTICLE 24 - TOLERANCE.....	25
ARTICLE 25 - CLAUSE D'INTERETS – PENALITES – SANCTIONS	25
ARTICLE 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE	26
ARTICLE 27 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	26
27-1. – Obligations du PRENEUR.....	26
27-2. - Modalités de restitution	27
ARTICLE 28 - CLAUSE ENVIRONNEMENTALE	27
28.1. – État des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols	27
28.2. - Diagnostic de performance énergétique	28
ARTICLE 29 - ETAT DES TRAVAUX	28
ARTICLE 30 – NOTIFICATION – SIGNIFICATION - ELECTION DE DOMICILE	28
ARTICLE 31 - FRAIS – HONORAIRES ET ENREGISTREMENT.....	29
ARTICLE 32 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR	29

NE

ARTICLE 33 - : JURIDICTION COMPETENTE	29
ANNEXES	29

EXPOSE PREALABLE

La SCI JUMACARO est propriétaire d'une boutique dans l'immeuble situé à **PARIS 4^{ème} – 25 rue de Turenne**, dont la désignation est la suivante :

Au rez-de-chaussée :

à gauche de l'entrée de l'immeuble, une boutique avec un rideau de fer,

Au sous-sol :

une réserve,

le tout formant les lots 4 et 6 du règlement de copropriété de l'immeuble.

Selon plan ci-annexé.

La société GILDA ONE a souhaité prendre à bail ces locaux.

C'est dans ces conditions que les PARTIES ont convenu de régulariser le présent bail selon les modalités exprimées ci-après et sous les conditions suspensives ci-après stipulées.

ARTICLE 1 - OBJET

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux (ci-après « **Les Locaux Loués** ») ci-après désignés à l'article 2 des présentes, dont il est propriétaire.

Les Locaux Loués dépendent d'un immeuble en copropriété. Le PRENEUR reconnaît qu'un exemplaire du règlement de copropriété lui été remis préalablement à la signature du Bail.

Le présent bail (ci-après « **le Bail** ») est soumis à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux telles que codifiées aux articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants, D.145-12 et suivants du Code de commerce ainsi qu'à celles de l'article 33 du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, sauf dispositions contraires prises d'un commun accord des PARTIES et figurant expressément dans le texte des présentes.

L'ensemble de ces dispositions légales, réglementaires et contractuelles sera applicable tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des Locaux Loués et ceci tant pendant le cours du Bail que de ses éventuels renouvellements.

Il est précisé que s'il apparaissait que certaines dispositions du Bail étaient contraires à des dispositions d'ordre public qui lui sont applicables, ces dernières se substitueraient de plein droit aux stipulations contractuelles contraires, sans que la validité de l'ensemble de la clause considérée ou des autres clauses, charges et conditions du Bail ne soit affectée.

Le Bail a un caractère indivisible.

Le PRENEUR déclare qu'il a obtenu du BAILLEUR l'ensemble des informations et documents qu'il a souhaité consulter concernant l'immeuble et les Locaux Loués désignés ci-après, qu'il a eu libre accès à ceux-ci, et qu'il a pu ainsi procéder avec l'aide des conseils et techniciens de son choix, à toutes

J

NE

études d'ordre technique, juridique, fiscale, administrative, environnementale nécessaires à l'objet des présentes.

Il reconnaît en outre que les informations et documents transmis sont suffisants pour donner un consentement éclairé à la conclusion du Bail.

Chacune des PARTIES reconnaît expressément avoir été mise en mesure de faire ses commentaires et observations au cours des négociations afin d'aboutir à la signature du Bail, qui est un contrat de gré à gré, au sens de l'article 1110 du Code civil.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, chaque PARTIE s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, sans pouvoir opposer, en cas de défaillance de l'autre PARTIE, d'autre recours, qu'un recours judiciaire.

Les PARTIES renoncent à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit, la PARTIE non défaillante conservant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré. La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le BAILLEUR de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 25 du Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le PRENEUR reconnaît.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété sis à **PARIS 4^{ème} – 25 rue de Turenne**, dont la désignation est la suivante :

Au rez-de-chaussée :

à gauche de l'entrée de l'immeuble, une boutique avec un rideau de fer,

Au sous-sol :

une réserve,

le tout formant les lots 4 et 6 du règlement de copropriété de l'immeuble.

L'ensemble des dits lots représentant **23/1.000 de la copropriété**.

Il est ici précisé que le compteur électrique de la boutique se trouve au sous-sol.

Ainsi que lesdits Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités à loisir avec la faculté de se faire accompagner d'hommes de l'art et les trouver exactement conformes à leur destination contractuelle.

Le PRENEUR renonce en conséquence à élever la moindre réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant des plans annexés aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux ne pourra justifier ni réduction ni augmentation du loyer.



NE

Il est en outre précisé que, dans la commune intention des PARTIES, l'ensemble des Locaux Loués forme un tout indivisible.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux ou parties communes de l'Immeuble.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années** entières et consécutives, à compter au plus tard du **1^{er} juin 2023** pour se terminer le **31 mai 2032**.

Le PRENEUR aura la faculté, conformément à l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de commerce, de mettre fin au Bail à l'expiration de l'une des périodes triennales, à charge d'en prévenir le BAILLEUR au moins six (6) mois à l'avance et dans les formes et conditions légales en vigueur.

ARTICLE 4 - DESTINATION – AUTORISATIONS

Les locaux sont loués à usage de :

Petite restauration ne nécessitant pas de conduit de ventilation, ni d'extraction et sans cuisine sur place, vente à emporter et à consommer sur place de :

- *Glacier ,*
- *Coffee Shop*
- *Epicerie fine*
- *Sandwichs salés et sucrés, pâtisseries préparés à l'extérieur*
- *Boissons non alcoolisées telles qu'eaux minérales, sodas, thé, café, chocolat, jus de fruit*
- *Produits liés à l'activité exploitée dans le local à condition que la vente de ces produits constitue un accessoire à l'activité principale*

Le PRENEUR est tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence quant à l'obtention des autorisations administratives ou de copropriété qui pourraient être nécessaires, à quelque titre que ce soit au PRENEUR, pour pouvoir exercer les activités contractuellement autorisées.

Le BAILLEUR ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations pendant toute la durée des relations contractuelles (durée du Bail et de ses éventuels renouvellements).

Le PRENEUR fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, de tout équipement imposé réglementairement, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués et aux activités qui y sont exercées, tant au moment de leur prise de possession que pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements et découlant tant de la réglementation existante que de toute nouvelle réglementation.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit, le BAILLEUR se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du Bail.

JP

NE

L'Immeuble étant soumis au statut de la copropriété, il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les parties communes, en ce compris ceux rendus obligatoires en vertu de dispositions réglementaires et/ou législatives, nécessitent l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Le BAILLEUR s'oblige à engager sans délai toute démarche nécessaire vis-à-vis de la copropriété pour recueillir les autorisations éventuellement requises, dès lors qu'il aura été saisi d'une telle demande par le PRENEUR, les frais et honoraires générés par la convocation d'une telle assemblée générale étant à la charge exclusive du PRENEUR.

En cas de difficulté ou de retard dans l'obtention d'un tel accord de la part du syndicat de copropriétaires, le PRENEUR s'interdit de rechercher le BAILLEUR en réparation du préjudice quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui, le BAILLEUR ne pouvant encourir une quelconque responsabilité, eu égard aux contraintes de la réglementation applicable aux convocations et aux tenues des assemblées générales de copropriété.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au BAILLEUR au sujet des activités du PRENEUR, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1. Montant du loyer :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal hors taxes et hors charges, fixé à **TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000 euros), soit HUIT MILLE EUROS (8.000 euros) hors taxes et hors charges par trimestre.**

5.2. Franchise :

A titre exceptionnel, le BAILLEUR accorde au PRENEUR une **franchise de loyer de un (1) mois en principal courant du 1^{er} au 30 juin 2023.**

En revanche, pendant la période de franchise, les charges, taxes et accessoires seront dues par le PRENEUR.

5.3. Régime fiscal :

Le BAILLEUR a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence avec taxes sur la valeur ajoutée.

Le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR, ou du mandataire désigné par lui, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Dans un tel cas, le loyer et les charges donneront lieu au paiement de toute autre taxe substituée, le PRENEUR devant en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

J

NE

5.4. Modalités de paiement des loyers :

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer tout comme les charges et accessoires, **TRIMESTRIELLEMENT** et d'avance au domicile du BAILLEUR ou du mandataire désigné par lui,

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR (loyers, charges, accessoires et remboursements de toutes natures) seront payées par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire désigné par lui.

5.4. Imputation des paiements :

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le PRENEUR :

- a) frais de recouvrement et de procédure,
- b) dommages et intérêts,
- c) intérêts de retard,
- d) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- e) provision pour charges et solde de charges,
- f) créance de loyer ou indemnité d'occupation.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

5.5. Indexation

Le loyer ci-dessus déterminé à l'article 5.1. sera indexé chaque année à la date anniversaire du Bail et pour la 1^{er} fois le 1^{er} juin 2024, sur **l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.)** publié trimestriellement par l'INSEE ou à défaut sur le nouvel indice qui lui serait légalement substitué, dès lors que cette substitution serait d'ordre public et s'imposerait donc aux PARTIES.

En conséquence, le loyer sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, dans le même sens et la même proportion que la variation de l'indice applicable constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice de référence est le 4^{ème} trimestre 2022 : **126,05**

Les indices à prendre en considération seront :

- **Pour la première indexation :**
 - L'indice de référence sera le dernier indice publié au Journal Officiel à la date de prise d'effet du Bail.
 - L'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.
- **Pour chacune des indexations annuelles postérieures :**
 - L'indice de référence sera l'indice de comparaison pris en compte à l'occasion du précédent réajustement,
 - L'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

NE

En cas de révision légale, amiable ou judiciaire du loyer, ou de renouvellement du Bail, la première indexation interviendra un (1) an après la date anniversaire de ladite fixation du loyer.

Le loyer de base de référence sera le loyer révisé ou renouvelé, l'indice de référence étant l'indice publié au jour de la révision du loyer ou de son renouvellement, l'indice de comparaison étant l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera l'indice de comparaison pris en compte à l'occasion du précédent réajustement, et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

Si la publication par l'INSEE de l'indice des Loyers commerciaux auquel il est fait recours cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si le dernier indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

A défaut d'accord sur cet indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste des experts judiciaires dans le ressort de la Cour d'appel de PARIS en matière d'estimation de fonds industriels et commerciaux, ou de valeur locative des locaux industriels et commerciaux.

Cet expert sera désigné d'un commun accord des PARTIES ou, au besoin, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS, rendue sur requête de la PARTIE la plus diligente.

L'expert ainsi désigné ne sera tenu au respect d'aucune formalité et devra faire connaître son choix d'indice dans un délai d'un mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à chacune des PARTIES.

L'avis de l'expert s'imposera aux PARTIES.

Les honoraires et frais de l'expert, ainsi que les frais engagés le cas échéant pour en obtenir désignation, seront supportés par part égale entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à l'indexation conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Elle s'appliquera en cas de renouvellement(s) du Bail.

Le fait pour le BAILLEUR d'en différer l'application ou de recouvrer le loyer sans appliquer la variation de l'indice ne pourra en aucun cas – quelle qu'en soit la durée – être considérée comme une renonciation au bénéfice de l'indexation.

Il est précisé que la présente clause constituant une indexation conventionnelle ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les dispositions légales et réglementaires en vigueur qui demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas abrogées.

5.6. Loyer de renouvellement

Les PARTIES conviennent qu'en cas de renouvellement(s) du Bail, le loyer sera fixé selon la valeur locative définie ci-après,

JM

NE

Toutefois, le loyer en renouvellement ne pourra pas être inférieur au dernier loyer

Il est précisé à cet égard que la valeur locative sera déterminée, ainsi que les PARTIES en conviennent, par référence exclusive aux prix du marché pratiqués dans le même secteur géographique ou dans un secteur géographique comparable, pour des locaux équivalents.

Les Loyers de Marché s'entendent des loyers librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation et après prise en compte de l'ensemble des paramètres ayant concouru à la détermination du montant du loyer (loyer proprement dit, indemnité d'entrée, montant de cession du droit au bail, éventuelle progressivité des loyers...).

Toutefois, de convention expresse entre les PARTIES et à titre de condition essentielle et déterminante, il est stipulé que le loyer du bail renouvelé ne pourra en aucun cas être fixé à un montant inférieur au loyer en vigueur au moment du renouvellement, tel que résultant de l'indexation prévue à l'article 5.5. ci-dessus.

En conséquence, en cas de renouvellement, si la valeur locative se trouvait être inférieure au loyer alors en vigueur, ce loyer sera maintenu dans le cadre du bail renouvelé.

A défaut d'accord amiable sur le montant du loyer en renouvellement, celui-ci sera fixé judiciairement par le Juge des loyers commerciaux selon la procédure prévue par les dispositions du Code de commerce et selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

Pour le cas où la juridiction saisie s'estimerait incompétente pour fixer le montant du loyer en renouvellement selon la valeur locative du marché, il sera fixé par deux experts, choisis amiablement par chacune des PARTIES ou à défaut judiciairement, dans la liste des experts en estimation de fonds industriels et commerciaux, ou de valeur locative des locaux industriels et commerciaux près la Cour d'appel de PARIS.

Les frais et honoraires des deux experts désignés amiablement par chacune des PARTIES ou judiciairement, tout comme ceux liés à leur désignation judiciaire seront pris en charge par moitié par chacune des deux PARTIES qui conservera à sa charge les honoraires de ses propres conseils.

Les PARTIES conviennent d'adopter la procédure suivante :

- La PARTIE la plus diligente fera connaître à l'autre PARTIE, par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée à l'adresse tenant lieu d'élection de domicile du bail, son intention de mettre en œuvre la procédure en fixation du loyer à dire d'experts ainsi que les coordonnées de l'expert qu'elle a choisi.
- L'autre PARTIE lui fera connaître dans le délai de trente (30) jours ouvrables suivant la réception de ladite lettre et ce, par lettre recommandée avec avis de réception, les coordonnées de l'expert qu'elle aura elle-même choisi.
- A défaut de réponse de celle-ci dans ce délai, l'autre PARTIE pourra demander au Président du Tribunal de grande instance de PARIS, statuant en référé, de désigner le second expert, par une décision insusceptible de tout recours.
- Les deux experts choisis par les PARTIES ou désignés judiciairement devront accepter ou refuser la mission dans le délai de quinze (15) jours ouvrables de la notification de leur

NE

désignation qui leur sera adressé par la PARTIE la plus diligente. En cas de refus, ils seront remplacés par un autre expert choisi selon les conditions et options susvisées.

Les experts désignés devront donner leur avis, dans un délai de quatre mois de leur saisine, sur la valeur locative de marché, à la date de renouvellement du bail.

Les conclusions des experts ainsi désigné soit par les PARTIES, soit par ordonnance de référé, s'imposeront aux PARTIES et seront insusceptibles de tout recours.

Le loyer en renouvellement sera ensuite indexé, à la date anniversaire du renouvellement dans les conditions visées ci-dessus.

Lors de la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié au Journal Officiel à la date du renouvellement, et l'indice de comparaison celui du même trimestre précédent la date de l'indexation.

Pour chacune des indexations annuelles postérieures, les indices seront respectivement l'indice du trimestre pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et l'indice du même trimestre précédent la date de l'indexation.

Il en sera de même pour tous les renouvellements successifs.

Il s'agit là d'une clause essentielle sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas consenti à la conclusion des présentes.

ARTICLE 6 – LES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce introduit par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et des articles R.145-35 et R 145-36 du Code de commerce introduits par le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, il est apporté les précisions et définitions suivantes :

1°) Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances susceptibles de peser sur l'Immeuble et les Locaux Loués sont les suivantes :

- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des Locaux Loués et des parties communes de l'Immeuble,
- les charges relatives aux frais d'entretien et de fonctionnement des services et équipements privatifs et communs,
- les travaux dans les Locaux Loués et dans les parties communes de l'Immeuble,
- la fiscalité directe et indirecte,
- la fiscalité nationale, régionale et locale,
- les honoraires,
- les frais de procédure et d'expertise.

Leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est précisée ci-dessous :

- à l'article 6.1, pour ce qui concerne les impôts, taxes et redevances,
- à l'article 6.2, pour ce qui concerne les charges, accessoires et travaux des parties communes de l'Immeuble.
- à l'article 12, pour ce qui concerne l'entretien et les travaux des Locaux Loués.



NE

6.1. LES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

6.1.1. Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus.

En particulier, le PRENEUR devra acquitter ses contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous autres impôts ou taxes auxquels les locataires sont ou pourraient être à l'avenir assujettis, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

6.1.2. Il est précisé, en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, que les catégories d'impôts, taxes et redevances relatives aux Locaux Loués ou à l'Immeuble, refacturées au PRENEUR au prorata de la quote-part des Locaux Loués sont les suivantes :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe d'assainissement,
- La taxe de balayage s'il en existe,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Et d'une manière générale tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le PRENEUR.

En outre, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créés, en cours de Bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du BAILLEUR, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficierait directement ou indirectement.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des impôts, taxes et redevances nouveaux.

6.1.3. Resteront à la charge du BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 3° du Code de commerce, les impôts, notamment la contribution économique territoriale et les taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, à l'exclusion de ceux listés ci-dessus dont le coût final incombera au PRENEUR.

6.2. LES CHARGES ET ACCESSOIRES

6.2.1. En conformité avec les stipulations contractuelles précitées et pour satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires susvisées qui exigent un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, les catégories de charges récupérables auprès du PRENEUR (selon la quote-part dont le PRENEUR sera tenu et précisée ci-après) sont les suivantes :

- a) Les travaux, honoraires, frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, de renouvellement, de contrôle, de mise aux normes des parties communes et des équipements collectifs ou communs afférents à l'Immeuble A l'exception des dépenses relatives aux **grosses réparations** mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, tel que cela est précisé ci-dessous. Il est précisé que ces frais peuvent concerner aussi bien l'existant que les améliorations qui y seraient apportées et qu'ils concernent également les frais de ravalement de l'Immeuble, même si celui-ci fait suite à une injonction administrative.

 NE

b) Les frais de consommation de tous les réseaux (eau, électricité...). Le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuterics et installations électriques, quelles qu'elles soient, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques. Le coût des abonnements aux différents services de distribution, la pose, l'entretien et le relevé des compteurs divisionnaires, communs ou privés.

c) Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de l'accueil, du courrier, de la surveillance, de la sécurité, du gardiennage, de l'entretien et de la propreté des parties collectives et/ou communes de l'Immeuble, et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations réalisés dans l'Immeuble, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire et/ou les redevances des contrats souscrits avec des entreprises extérieures pour rendre ces prestations. Les frais d'achat des produits d'entretien de l'Immeuble.

d) Le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats des analyses. Les frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes.

e) Les primes d'assurance pour toutes polices souscrites au titre de l'Immeuble par le BAILLEUR et/ou la copropriété.

Le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR le coût des frais et honoraires d'administration, de gestion et de gérance des Locaux Loués si elle est externalisée, à l'exception des honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local objet du Bail. Il remboursera également les honoraires du syndic de copropriété

Il est rappelé que les charges, taxes et accessoires du Bail sont assujettis à la TVA, ou à toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En conséquence, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR en sus du loyer principal, les dépenses et travaux facturés par le syndic de copropriété de l'Immeuble, listés ci-dessus, et se rapportant tant aux équipements communs qu'aux parties communes de l'Immeuble, dont ceux liées à la vétusté, ou encore seraient imposés par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation, à concurrence de la quote-part des Locaux Loués, suivant les règles de répartition actuellement en vigueur dans l'Immeuble soit **23/1.000 de la copropriété**, à l'exception des travaux qui résulteraient de la force majeure.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des modifications au sein de la copropriété, du mode de répartition des prestations et charges ainsi que des nouvelles charges.

Il est précisé que les dépenses sont calculées à leur prix de revient et que, si le PRENEUR est tenu au remboursement des dépenses ci-dessous listées, dès lors qu'elles sont appelées par le syndic de copropriété de l'Immeuble auprès du BAILLEUR, la totalité de ces prestations n'a pas à être assurée.

6.2.2. Resteront à la charge du BAILLEUR, conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145- 35 du Code de commerce :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exclusion des travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique, ainsi que des

57

NE

travaux relevant de cet article entrepris par le PRENEUR dans le cadre du réaménagement des Locaux Loués, lesquels resteront à la charge du PRENEUR,

- les honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des nouvelles charges et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les copropriétaires.

Lors de la conclusion du Bail, puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique au PRENEUR un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

6.3. MODALITES DE REGLEMENT DES CHARGES PAR LE PRENEUR

Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures.

La provision trimestrielle est fixée pour la première année à **330 euros, soit 110 euros par mois.**

Les provisions seront payables trimestriellement dans les conditions et aux dates de paiement du loyer, telles que précisées à l'article 5.3 ci-dessus.

Le BAILLEUR dressera un arrêté annuel des comptes, en fournissant au PRENEUR un décompte exact des charges dues pour l'année écoulée et communiquera au PRENEUR, dans le délai réglementaire qui est actuellement de trois mois à compter de l'établissement de la reddition des comptes de la copropriété sur l'exercice annuel, les comptes de répartition des dépenses.

Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou de son mandataire, aux horaires de bureau, des justificatifs des charges.

Si les provisions versées se révélaient inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles.

En cas de trop perçu, le montant de celui-ci sera défalqué du ou des appels suivants de provisions pour charges.

Si le BAILLEUR était amené à régler certaines dépenses particulières pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser dans les 30 jours de la demande qui lui en sera faite.

Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les Locaux Loués, il sera procédé à un récapitulatif comparant le montant des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ, au regard des charges réellement dues pour la même période.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

7.1. Le montant du dépôt de garantie affecté à la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, correspond à **six (6) mois** de loyer hors charges.

J

NE

Il est expressément convenu que, dans le cas où par l'effet de l'indexation du loyer telle qu'elle a été stipulée, celui-ci serait augmenté ou diminué, la somme représentant le dépôt de garantie serait également augmentée ou diminuée dans les mêmes proportions de manière à toujours correspondre à trois (3) mois de loyers hors taxes et hors charges.

Les ajustements de dépôt de garantie seront effectués lors de chaque modification du loyer.

Le dépôt de garantie représentant six (6) mois de loyer en principal, s'élève à la prise d'effet du Bail à **SEIZE MILLE EUROS (16.000 euros)**, que le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR par chèque ou virement.

7.2. Toutefois le PRENEUR s'engage à remplacer 3 mois de dépôt de garantie contre une caution bancaire de pareil montant, courant jusqu'à la fin du bail et de ces éventuels renouvellements.

7.3. Le dépôt de garantie est affecté à la garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le PRENEUR et dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable dans le cadre du Bail, à un titre quelconque.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du Bail.

Il sera remboursé au PRENEUR en fin de Bail après déménagement, remise des clefs, justification par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit, mais sur présentation de justificatifs écrits du BAILLEUR au PRENEUR.

Toutefois, au cas où s'appliquerait la clause résolutoire visée à l'Article 25, ci-après tout comme en cas de résiliation du Bail découlant d'un manquement quelconque du PRENEUR à ses obligations contractuelles, le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR, à titre de premier dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

7.4. Le BAILLEUR aura le droit de prélever, en cours de Bail, sur ledit dépôt, sans formalité, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible au titre du présent Bail, auquel cas le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus.

La compensation étant expressément prévue, le BAILLEUR exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2355 et suivants du Code civil.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues ayant fait l'objet d'une déclaration de créance en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès-qualités, dans les termes des dispositions relatives à la procédure de sauvegarde, au redressement et à la liquidation judiciaire aura pour conséquence impérative d'obliger l'administrateur, le mandataire liquidateur ou le repreneur à reconstituer le montant du dépôt de garantie et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.



NE

ARTICLE 8 – INDEMNITE D'ENTREE DANS LES LIEUX

Le PRENEUR verse à l'instant au BAILLEUR qui le reconnaît, et lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, en un chèque n _____ tiré sur la banque _____ la somme de **VINGT MILLE EUROS (20.000 euros) hors taxes, soit VINGT QUATRE MILLE (24.000 euros) TTC** à titre de droit d'entrée.

Il a été convenu entre les PARTIES que cette somme ne saurait être assimilée à un complément ou supplément de loyer et qu'elle ne pourra être prise en compte dans le calcul du loyer en renouvellement.

Cette somme demeurera acquise au BAILLEUR, sans aucune exception ni réserve, de telle sorte que le PRENEUR ne pourra jamais en revendiquer la restitution totale ou partielle, quel que soit le sort des présentes, fussent-elles résiliées ou résolues, pour quelque motif que ce soit et sans que le BAILLEUR puisse être tenu à aucune restitution ou à une imputation quelconque sur le montant du loyer.

ARTICLE 9 - ETAT DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR prendra possession des Locaux Loués, le jour de la prise d'effet du Bail fixée à l'article 3, dans l'état où ils se trouveront à cette date, sans exception ni réserve, sans recours à l'encontre du BAILLEUR et sans garantie de la part de ce dernier pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux sera dressé entre les parties entre le BAILLEUR et le PRENEUR dans **les 15 jours des présentes** ou par un tiers mandaté par eux lors de l'entrée du PRENEUR dans les Locaux Loués.

S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux par acte d'huissier, les frais d'établissement du procès-verbal de constat seront partagés par moitié entre les PARTIES.

L'état des lieux sera conservé par chacune des PARTIES.

Au moment de son aménagement dans Les Locaux Loués, Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour ne créer aucun préjudice aux autres locataires ou au BAILLEUR; tout particulièrement, il respectera les spécificités et les charges prescrites pour chacune des installations ou équipements qu'il utilisera en ce compris l'ensemble des parties communes.

ARTICLE 10 - OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSION

10.1. - Occupation

Le PRENEUR devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, par lui-même.

Il devra occuper personnellement Les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit et précaire.

10.2. - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

3

NE

10.3. - Cession

Le PRENEUR ne pourra céder, ni apporter en société, ses droits au présent Bail si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce et, dans ce cas, à condition d'appeler au moins 15 jours à l'avance le BAILLEUR à ladite cession et non à une simple réitération de cession de Bail et de lui signifier, par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans le mois de la signature, un exemplaire original enregistré de l'acte complet de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire, toute cession diligentée par l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions énoncées à la présente clause.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû une somme quelconque au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1216-1 du Code civil, le cédant restera garant demeurera toujours garant conjointement et solidairement avec le cessionnaire/bénéficiaire de l'apport et tous cessionnaires/bénéficiaires de l'apport successifs du paiement des loyers et de leurs accessoires, échus ou à échoir et de l'exécution des clauses, charges et conditions du Bail, cette garantie, qui devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession, étant donnée pour trois années à compter de la cession conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce. Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au Bail et/ou du fonds de commerce, à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante.

La garantie pourra valablement être mise en jeu par le BAILLEUR sans que ce dernier n'ait à respecter les dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce relatives à l'information du défaut de paiement à donner au cédant en cas de cession du Bail commercial, ce que le PRENEUR accepte expressément.

De même, le cessionnaire devra se déclarer dans l'acte de cession ou d'apport solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du cédant, qui pourraient se révéler postérieurement à la cession ou à l'apport et en acquitter le coût à première demande du BAILLEUR, sur la seule justification d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée par celui-ci au cédant et qui serait demeurée sans effet pendant plus d'un mois ; cette solidarité cessera à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de la cession, si le BAILLEUR est intervenu à l'acte, ou de sa signification dans les termes de l'article 1690 du Code civil, s'il n'y a pas concouru.

A la date de prise de possession des locaux par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du BAILLEUR appelé par le cédant ou à défaut par le cessionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de quinze jours, un état des lieux, soit contradictoirement et amiablement, soit à défaut par un huissier de justice. Etant précisé que cet état des lieux intermédiaire n'apportera aucune novation aux obligations contractuelles du PRENEUR cessionnaire à l'égard du BAILLEUR, l'état des lieux initial restant seul opposable à celui-ci.

L'état des lieux sera conservé par chacune des PARTIES.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au précédent paragraphe, il sera établi par un huissier à frais partagés par moitié entre les PARTIES.

JP

NE

ARTICLE 11 - OBLIGATION D'UTILISER ET DE GARNIR LES LIEUX LOUES

Pendant tout le cours du Bail, le PRENEUR devra tenir Les Locaux Loués constamment utilisés en y exerçant effectivement son activité.

De même, le PRENEUR s'engage à tenir les Locaux Loués constamment équipés de matériel et mobilier et garnis de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail.

ARTICLE 12 - EXERCICE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR - MISE EN CONFORMITE

Au cours du présent Bail et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR sera tenu de se conformer à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, et de déférer à toute injonction notifiée à cet effet, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché.

Le PRENEUR s'engage notamment à faire son affaire personnelle et à supporter tous les frais pouvant résulter de toutes modifications à apporter aux Locaux Loués et à leurs installations, qui seraient imposées par la législation à venir et qui serait liée aux activités du PRENEUR et/ou à son exploitation des Locaux Loués, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail, applicables en cours de Bail.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR prendra Les Locaux objets du Bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, ni au moment de l'entrée en jouissance ni pendant toute la durée du Bail ou ses éventuels renouvellements, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit ou quelle qu'en soit la cause, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

La commune intention des PARTIES est que le BAILLEUR perçoive un loyer net de toutes dépenses à l'exception de ce qui ne peut être mis à la charge du PRENEUR selon les dispositions législatives et réglementaires d'ordre public applicables au présent Bail.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans Les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à ses frais exclusifs, toutes réparations et travaux, nettoyage, remplacements, réfections ou mises aux normes, de quelle que nature que ce soit et pour quelque cause que ce soit, dès lors que ceux-ci s'avèreront nécessaires, , et même s'il s'agit de travaux imposés par l'administration et/ou une nouvelle réglementation concernant les activités du PRENEUR et/ou son exploitation des Locaux Loués, à l'exclusion des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR aura notamment la charge du coût de l'entretien, de la maintenance, et du contrôle de tous équipements et installations spécifiques qui se trouveront dans Les Locaux Loués, tels que ventilation, climatisation, équipements sanitaires, prises d'air, tuyaux d'évacuation, désenfumage, détection incendie, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre conformément aux normes en vigueur, afin de les maintenir et de les rendre en bon état d'utilisation, y compris si les interventions sur ces équipements techniques ou leur remplacement

3

NE

sont nécessités par la vétusté, la force majeure ou sont imposés par l'administration et/ou une nouvelle réglementation.

Le PRENEUR aura également notamment à sa charge l'entretien de la devanture et des fermetures des vitrines.

Le PRENEUR entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais, les vitrages qui recouvrent certaines parties des Locaux Loués et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il fera procéder à ses frais à toutes réparations qui se révéleraient nécessaires pour le bon fonctionnement du chauffage et de la climatisation des Locaux Loués.

Le PRENEUR devra souscrire à cet effet les abonnements et les contrats de maintenance et d'entretien nécessaires et fournir à première demande du BAILLEUR, tous les justificatifs qui pourraient lui être demandés au sujet des conditions d'exécution du présent article, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet

Il prendra en charge le coût des travaux de mise en conformité des Locaux Loués imposés par la réglementation légale ou réglementaire et quelle qu'en soit la nature, le montant et la cause (notamment hygiène, sécurité, salubrité, accessibilité handicapés, normes de construction, urbanisme, matériaux, réglementation du travail...), dès lors qu'il s'agit d'une réglementation liée à l'exercice de son activité ou à l'exploitation des Locaux Loués, sans recours contre le BAILLEUR.

Ces dispositions s'appliqueront notamment par les travaux rendus nécessaires pour une utilisation en ERP de tout ou partie des locaux loués.

Le Preneur réglera ses consommations privatives d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ... ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Le PRENEUR devra restituer Les Locaux Loués en fin de Bail en bon état d'entretien et de réparations de toute nature conformément aux obligations contractées dans le présent Bail.

ARTICLE 14 - TRAVAUX DANS LES LOCAUX LOUES, L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU SUR LA VOIE PUBLIQUE

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni interruption ou diminution de loyer tous travaux de réparation, ravalement, rénovation, démolition, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le BAILLEUR, un autre propriétaire ou le syndicat des copropriétaires, jugeraient utile d'entreprendre dans l'Immeuble ou dans l'ensemble immobilier dont dépendent Les Locaux Loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, celle-ci dû-elle excéder 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, sous réserve toutefois que ces travaux ne fassent pas obstacle totalement à l'utilisation des Locaux Loués.

Par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil, le BAILLEUR pourra imposer au PRENEUR d'apporter aux Locaux Loués, toutes modifications dès lors qu'elles seront imposées par une autorité administrative ou rendues nécessaires par l'évolution de la réglementation en matière d'hygiène, de sécurité ou de salubrité, sans que le PRENEUR puisse s'y opposer ou solliciter une indemnisation quelconque.

J *NE*

Le BAILLEUR ou toute personne mandatée par lui, ainsi que le syndic de l'Immeuble pourra accéder aux Locaux Loués pour installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les conduits, câbles, tubes et installations de quelque nature que ce soit, desservant d'autres parties de l'Immeuble ou de l'ensemble immobilier et qui traversent ou doivent traverser Les Locaux Loués, en prévenant le PRENEUR au moins 48 heures avant et en étant accompagné par un représentant du PRENEUR, sauf cas d'urgence.

Le BAILLEUR prend l'engagement de faire ses meilleurs efforts pour éviter de perturber l'activité du PRENEUR par les interventions dans Les Locaux Loués.

Le PRENEUR devra déposer et reposer à ses frais et sans délai tous les éléments de décoration, meubles, coffrages, agencements, appareils, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux, quelle qu'en soit la nature, par le BAILLEUR, le syndic ou par un occupant de l'Immeuble.

Le PRENEUR devra également déposer à ses frais et sans délai lors de l'exécution du ravalement ou de tous autres travaux intéressant les murs extérieurs de l'Immeuble, tous agencements, enseignes, etc.... dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux. Le PRENEUR devra ensuite remettre à ses frais, les agencements, enseignes, etc.

Le PRENEUR devra supporter tous travaux quelles qu'en soient la nature, l'importance et la durée qui seraient exécutés dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, à l'initiative de voisins ou de tiers, sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution ou interruption de loyer et sauf à faire son affaire personnelle des recours qu'il souhaiterait engager contre les propriétaires voisins, le maître de l'ouvrage concerné ou l'administration, le BAILLEUR ne devant jamais être recherché ou inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement, dès qu'il en aura eu connaissance, le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

ARTICLE 15 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, percement de murs, de poutres ou de planchers, ni scellement dans les structures que ce soit dans le sol, le mur ou le plafond, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui et ceci pour ce qui concerne les travaux exécutés en cours de bail ou de ses éventuels renouvellements, étant rappelé que le BAILLEUR devra, le cas échéant, recueillir l'accord préalable du syndicat des copropriétaires.

Le BAILLEUR ne pourra refuser son agrément qu'en se fondant sur des motifs réels et sérieux, notamment sur le respect :

- de l'esthétique, de l'harmonie générale extérieure de l'Immeuble,
- des règles de sécurité ou des normes de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers,
- des règles ou normes de construction,
- des stipulations du Bail.

J

NE

Le BAILLEUR s'oblige à répondre dans un délai maximum de 30 jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

En fonction de la nature des travaux projetés, le BAILLEUR pourra décider de transmettre le dossier qui lui aura été remis par le PRENEUR à un architecte et/ou à un bureau d'études et/ou un bureau de contrôle de son choix pour avis. De même, le syndicat des copropriétaires pourra imposer que les travaux soient suivis par l'architecte de l'Immeuble pour ce qui pourrait concerner les parties communes.

Dans ce cas, les honoraires de ces intervenants seront à la charge du PRENEUR, les devis y afférents devant avoir été préalablement approuvés par lui.

L'autorisation du BAILLEUR et le contrôle par son maître d'œuvre ne sauraient en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les PARTIES qu'à l'égard des tiers.

Si les matériaux que le PRENEUR a utilisés venaient, pendant le cours du bail, à être interdits par une disposition nouvelle, ce dernier ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au BAILLEUR, le tout, sans recours contre ce dernier.

Il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les parties communes en ce compris ceux rendus obligatoires en vertu de dispositions réglementaires et/ou législatives et qui pourraient affecter les parties communes nécessitent l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réunis en assemblée générale. En cas de difficulté dans l'obtention d'un tel accord de la part de la copropriété, le PRENEUR s'interdit de rechercher le BAILLEUR en réparation du préjudice quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui.

La procédure d'agrément préalable du BAILLEUR ne sera pas applicable aux changements de distribution dès lors qu'ils n'affectent pas le gros-œuvre, aux travaux d'aménagements intérieurs, aux travaux de peinture, de décoration intérieure ou de modification des agencements installés par le PRENEUR.

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

Le PRENEUR a déjà communiqué au BAILLEUR la liste des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les Locaux Loués (Annexe) et dont le BAILLEUR a d'ores et déjà donné son consentement à leur réalisation.

Accession :

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les Locaux Loués resteront, en fin de Bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant en outre, le droit de demander en fin de jouissance le rétablissement des lieux, en totalité ou en partie, dans leur état primitif aux frais exclusifs du PRENEUR, y compris pour ce qui concerne les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

JP

NE

ARTICLE 16 - ENSEIGNES - STORES

Le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'Immeuble par adjonctions sur les façades, ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur, sans l'accord préalable écrit du BAILLEUR et de la copropriété et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant et notamment de l'obtention des autorisations administratives requises.

Toute installation d'enseigne ne pourra se faire qu'à condition que le fonctionnement de ladite enseigne ne puisse gêner, par le bruit, les parasites ou l'éclat lumineux, les autres occupants de l'Immeuble.

Le PRENEUR devra se conformer aux dispositions prévues à cet effet dans le règlement de copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement requises.

Les façades devront être remises en leur état d'origine au départ du PRENEUR à ses frais exclusifs y compris le cas échéant leur remise en peinture.

En ce qui concerne les stores, le PRENEUR veillera à les entretenir régulièrement et à ce qu'ils soient repliés pendant les heures de fermeture de la boutique.

ARTICLE 17 - USAGE DES LIEUX ET DES PARTIES COMMUNES

Le PRENEUR devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété dont un exemplaire a été remis au PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas occuper les parties communes de l'Immeuble pour son activité.

Le PRENEUR devra s'abstenir de déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les parties communes des objets, marchandises ou mobilier, ou à y procéder à des opérations d'emballage ou de déballage.

Il ne pourra être introduit ou conservé dans les Locaux Loués ni dans les parties communes de l'Immeuble de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes ; en particulier le stockage des hydrocarbures ou autres produits volatils ou inflammables est interdit.

Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés. Aucun produit ou matière inflammable ne pourra y être jeté.

Le PRENEUR ne pourra introduire dans Les Locaux Loués que des animaux domestiques et non bruyants.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune vente publique aux enchères de meubles, matériel ou autres objets dans ou hors Les Locaux Loués, même sur décision de justice.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'élimination de ses déchets. Il assurera le stockage et le service de ses propres containers à ordures.

Le PRENEUR devra respecter le standing et la bonne tenue de l'Immeuble. Il devra veiller à ce que la tranquillité et la sécurité de l'Immeuble dont dépendent Les Locaux Loués ne soient troublées en

JP

NE

aucune manière par son fait, celui de son personnel, de ses clients ou encore des entrepreneurs ou fournisseurs par lui commandés.

Le PRENEUR sera responsable tant à l'égard du BAILLEUR que de tout autre occupant de l'Immeuble des troubles de jouissance ou infractions au présent Bail et/ou le règlement de copropriété.

Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le PRENEUR ne pourra installer aucune machinerie, machine ou moteur quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux.

Il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de toutes réclamations formulées par les voisins ou les tiers, notamment en raison des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

De façon générale, le PRENEUR, qui s'engage à se conformer pour l'exercice de son activité à l'ensemble des dispositions légales, réglementaires et administratives applicables et à prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires, voisins ou les tiers, fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes les réclamations faites par les autres locataires ou occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers.

De même, le PRENEUR exercera directement sans recours contre le BAILLEUR, les actions contre tous auteurs de trouble de jouissance dont il serait la victime.

ARTICLE 18 - ASSURANCES

Le PRENEUR fera assurer ses biens, meubles, agencements, marchandises pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, tempête, ouragan, grèves, émeutes, attentats et actes de terrorisme, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, recours des voisins et des tiers, les bris de glace, sa responsabilité civile et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des Compagnies d'Assurance.

Le PRENEUR souscrira, en outre, une police couvrant le risque de perte d'exploitation en cas de sinistre de quelque nature que ce soit entraînant une interruption temporaire ou prolongée de ses activités.

Le PRENEUR devra adresser chaque année au BAILLEUR une attestation émise par son assureur et ce, dès la date de prise d'effet du Bail et également lors de chaque changement de compagnie d'assurance.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à la première réquisition de sa part et pour la première fois lors de la signature du Bail.

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR sa quote-part du montant de la prime d'assurance payée par le BAILLEUR et/ ou la copropriété, de même que la surprime éventuelle que ceux-ci auraient à acquitter par rapport au taux des risques réputés simples du fait de l'activité exercée par le PRENEUR dans les Locaux Loués dans la limite de 500 euros par an.

JD

NJE

Dans le cas de sinistres, les sommes qui seraient dues au PRENEUR par la ou les Compagnies d'Assurances, formeront aux lieu et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR.

A cet effet, les présentes valent transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR dès qu'il en aura connaissance tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dans un délai de DEUX jours ouvrables.

Faute de s'y conformer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect des dispositions du Code des assurances qu'il aura fait supporter au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à aviser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le BAILLEUR et les autres locataires de toute cause de risque aggravant pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci.

Le BAILLEUR s'assurera contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant.

ARTICLE 19 - RECLAMATIONS DES TIERS OU A L'ENCONTRE DE TIERS

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants de l'Immeuble, des immeubles voisins ou les tiers, à l'occasion de son emménagement, de l'exécution du Bail ou de son déménagement.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux Loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

ARTICLE 20 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs ainsi qu'à toute demande de réduction de loyer et déclare faire son affaire personnelle de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, en agissant, le cas échéant, directement contre leurs auteurs dans les cas suivants :

- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, etc..., ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, dans le service des fluides, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Immeuble,

JD

NE

- en cas d'interruption, de fonctionnement intempestif, de mise hors service ou d'arrêt même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR des équipements propres aux Locaux Loués (installation de ventilation, de désenfumage, de sécurité-incendie, climatisation, etc...) s'ils existent,
- en cas de dommages résultant d'incendie, de troubles, émeute, grève, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant et de toute autre circonstance atteignant le PRENEUR, ses préposés ou ses visiteurs, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination ou en cas de destruction partielle du bâtiment dont dépendent Les Locaux Loués,
- en cas de trouble de jouissance provenant de vices de construction ou de vétusté,
- en cas de dégâts causés aux Lieux Loués et aux marchandises, matériels ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations communes ou particulières, d'infiltrations au travers des toitures ou verrières, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glace, de refoulement, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, y compris par d'autres locataires de l'Immeuble, et ceci à quelque titre que ce soit,
- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux ou criminels commis dans les Locaux Loués ou dans les parties à usage collectif, le BAILLEUR n'assurant aucune obligation de surveillance.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation, du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR déclarant faire son affaire personnelle de la souscription d'une assurance garantissant ce type de risques.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe et ne pourra rendre le BAILLEUR responsable des faits commis par ce ou ces gardiens.

ARTICLE 21 - VISITE DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers ou toute personne qu'il aura autorisé à cet effet, ainsi que les représentants de la copropriété ou toute personne mandatée par lui à pénétrer dans Les Locaux Loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état, visiter, réparer et entretenir Les Locaux Loués ou prendre toutes mesures conservatoires de ses droits, sous réserve d'avertir le PRENEUR quarante-huit heures avant la date prévue pour cette visite. Le BAILLEUR ou son mandataire devra alors être accompagné d'un représentant du PRENEUR.

Ces deux dernières dispositions (délai de prévenance et présence d'un représentant du PRENEUR) ne s'appliqueront pas en cas d'urgence.

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les douze derniers mois de jouissance ou en cas de mise en vente des Locaux Loués, le PRENEUR devra laisser visiter Les Locaux Loués par les

JA

NE

candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du BAILLEUR ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un **délai de prévenance** de 24 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente des Locaux Loués, le BAILLEUR pourra faire apposer sur la façade un panneau.

ARTICLE 22 - DESTRUCTION DU LOCAL - EXPROPRIATION

22.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, Les Locaux Loués donnés à bail viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En tout état de cause, le BAILLEUR conservera ses droits éventuels contre le PRENEUR, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

22.2. En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'Etat ou toute autorité expropriante, sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

ARTICLE 23 - INTERRUPTION DES SERVICES COLLECTIFS

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'Immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions, sauf s'il en a eu connaissance au préalable.

ARTICLE 24 - TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application de toutes les clauses et conditions du présent Bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 25 - CLAUSE D'INTERETS – PENALITES – SANCTIONS

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 ou de ses éventuels renouvellements, aux échéances prévues ci-dessus et dans les quarante-huit heures d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard correspondant au taux de l'intérêt légal **majoré** de 5 %, tout mois commencé étant dû en entier.

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

J

NE

ARTICLE 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou indemnité d'occupation judiciaire ou conventionnelle tout comme des compléments de loyers, ou de dépôt de garantie découlant d'une décision judiciaire ou d'un accord entre les PARTIES ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore d'une somme quelconque due en vertu des présentes (pénalités, dommages-intérêts, intérêts, coût de la délivrance d'un commandement ou d'une sommation...), ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent Bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS, exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice de tous les autres.

Les PARTIES conviennent expressément qu'en cas d'acquisition de la clause résolutoire ou de résiliation du Bail du fait d'une faute ou d'un manquement contractuel du PRENEUR, tout retard dans la libération des Locaux Loués, donnera lieu au paiement d'une indemnité d'occupation journalière correspondant au double du montant journalier du loyer correspondant à la période considérée, pendant la période de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sauf accord contraire entre les PARTIES.

Le PRENEUR sera en outre tenu de rembourser au BAILLEUR les frais et honoraires exposés par celui-ci pour obtenir la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou la résiliation judiciaire du Bail (frais d'huissiers, honoraires d'avocat, levée des états de privilèges et nantissements, débours...).

ARTICLE 27 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

27-1. – Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR doit rendre en fin de jouissance Les Locaux Loués dans un état conforme à l'état des lieux d'entrée et de réparations de toutes sortes et de toutes natures, et ce en conformité avec les obligations contractuelles découlant du présent Bail.

A défaut, il devra régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans Les Locaux Loués resteront, en fin de Bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre Les Locaux Loués en état après cet enlèvement.

FM

NE

27-2. - Modalités de restitution

Préalablement à tout enlèvement de mobilier ou de marchandise, le PRENEUR devra justifier vis à vis du BAILLEUR qu'il est à jour du paiement de tous les loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature qui lui incombent.

Deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement au constat de l'état des Locaux Loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le BAILLEUR sera à l'origine de l'état des lieux de sortie et convoquera le PRENEUR pour y procéder.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera les honoraires.

Un second état des lieux sera dressé contradictoirement entre les PARTIES le jour de la restitution des clefs des Locaux Loués.

A défaut par les PARTIES d'être convenues des date et heure d'établissement de l'état des lieux, le BAILLEUR en informera le PRENEUR par télécopie avec confirmation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées, il sera passé outre, si bon semble au BAILLEUR, et l'état des lieux dressé par son représentant sera considéré, de convention expresse entre les PARTIES, comme contradictoire.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis au PRENEUR par le BAILLEUR ou, en cas d'absence, adressé à celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute pour le PRENEUR d'avoir restitué, en fin de jouissance, Les Locaux Loués en parfait état de réparations de toutes natures, l'ensemble des réparations et travaux requis le cas échéant seront effectués à la diligence exclusive du BAILLEUR à la suite de la reprise de possession des lieux, par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet.

Le PRENEUR devra régler directement au BAILLEUR le coût effectif des prestations et travaux de remise en état des lieux, en ce compris tous les frais et honoraires s'y rapportant, au plus tard dans les 15 jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR sera redevable d'une indemnité journalière correspondant au montant du loyer contractuel majoré de 50 %, à compter de la date d'expiration du Bail, jusqu'à la fin des travaux de remise en état.

ARTICLE 28 - CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

28.1. – État des Risques et Pollutions

Conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement, est annexé au présent Bail, l'État des Risques et Pollutions établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués.

En outre, le BAILLEUR déclare que Les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

28.2. - Diagnostic de performance énergétique

Le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 précise que, pour les bâtiments à usage principal non résidentiel, le diagnostic de performance énergétique est établi par le propriétaire de l'Immeuble sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées au cours des trois dernières années précédant sa réalisation. En conséquence, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul...) lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants et R. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent Bail, le Diagnostic de performance énergétique.

ARTICLE 28 - ETAT DES TRAVAUX

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, sont annexés aux présentes :

- l'état récapitulatif des travaux que le BAILLEUR et/ou la copropriété ont réalisés au cours des trois années précédant la signature du bail : **Néant**
- l'état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR et/ou la copropriété envisagent de réaliser dans les trois années à venir : **Néant**

Il est précisé :

- d'une part que l'état prévisionnel de travaux annexé aux présentes est un état purement indicatif qui est de ce fait et par essence sujet à modifications, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte expressément,
- d'autre part que le BAILLEUR et/ou la copropriété auront la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux listés dans cet état prévisionnel.

Le PRENEUR déclare que le contenu des états, les montants et coûts visés dans lesdits documents n'ont pas prévalu dans sa décision de conclure le présent bail. Il reconnaît en outre que le BAILLEUR a satisfait aux obligations de communication visées à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

ARTICLE 29 – NOTIFICATION – SIGNIFICATION - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les actes et correspondances seront notifiés, signifiés ou adressés au siège social de chacune des PARTIES.

J

NE

ARTICLE 30 - FRAIS – HONORAIRES ET ENREGISTREMENT

Les frais et honoraires de rédaction des présentes et de leurs suites (avenants etc.), en ce compris, les droits de timbres, enregistrement (s'il est requis) et tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent document et de ses suites ou de son enregistrement ainsi que ledit enregistrement lui-même, s'il est requis, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 31 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le BAILLEUR transfère la propriété, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé, lors de ce transfert, au BAILLEUR dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, (en ce y compris en ce qui concerne le dépôt de garantie dont le PRENEUR accepte, d'ores et déjà, qu'il soit transféré à l'acquéreur, renonçant de ce fait à tout recours contre le vendeur au titre de la restitution du dépôt de garantie), sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au Bail.

ARTICLE 32 - : JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige auquel le présent Bail pourrait donner lieu, notamment pour sa validité, son interprétation ou son exécution, sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de PARIS.

ANNEXES

Sont annexés aux présentes et visées par les deux PARTIES :

- Dossier Diagnostics Techniques établi par CSDI le 16 mai 2023 et contenant :
 - le dossier technique amiante,
 - le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
 - le Diagnostic de Performance Energétique,
 - l'Etat des Risques et Pollutions,

J

NE

- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 années précédant le bail et Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les 3 années à venir,
- Plan de l'immeuble et règlement de copropriété.

Fait à PARIS,

Le 1^{ER} juin 2023,

En deux (2) exemplaires originaux, chacune des PARTIES reconnaissant avoir reçu un original.

Le PRENEUR

Société GILDA ONE

Mme Naomi ELBAZ es-qualité

de Présidente de la société NAVI,

elle-même Présidente de la société GILDA ONE

Le BAILLEUR

Société SCI JUMACARO

M. Jean-Michel AZOULAI

JM

NE