

BAIL COMMERCIAL

Articles L145-1 et suivants, R145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La S.C.I SAKKARAH, Société Civile Immobilière au capital de 44 627 000€, inscrite au RCS de PARIS sous le n°429 552 672, dont le siège social situé 1 rue Jules Lefebvre 75431 PARIS Cedex 9.

Propriétaire de l'immeuble sis à PARIS 9ème – 1 rue Châteaudun

Représentée par :

Le **Cabinet MAURY-SCHWOB**, société par actions simplifiée, Administrateur de biens, au capital de 500.000 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 388 880 031, dont le siège social est situé 11 rue de Téhéran à PARIS (75008), représentée par Madame Catherine MAURY, en sa qualité de Présidente.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR », d'une part,

ET

La société **LES PETITS GENIES, SAS**, au capital de 20.000 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 819 288 986, dont le siège social est situé 55 rue Lafayette à PARIS 9ème, représenté par Monsieur Jad Jean BARAGHID, né le 13/11/1981 à QUEBEC (Canada), de nationalité canadienne, demeurant à Meudon (92190), 8 rue Henri Savignac, en sa qualité de Président.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1°/ Aux termes d'un acte SSP en date à PARIS du 22/02/2019, la SCI SAKKARAH représentée par le Cabinet MAURY-SCHWOB, lui-même représenté par sa Présidente Madame MAURY Catherine, ès qualités, a consenti un bail dérogatoire et donné à loyer à la SAS CATALAXY, devenue la SAS LES PETITS GENIES, divers locaux dépendant d'un immeuble sis à PARIS 9ème, 1 Rue de Châteaudun, à savoir :

Magasin en RDC situé au 55 rue Lafayette – 75009 PARIS – sous-sol communiquant avec le magasin par un escalier intérieur – WC et lavabo dans le magasin.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de TROIS ANNEES entières et consécutives, ayant commencé à courir le 1er MARS 2019, et pour se terminer le 28 FEVRIER 2022, et ce, moyennant outres diverses charges et conditions, un loyer annuel en principal de 33 880 € H.T (TRENTE TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT EUROS HORS TAXES), plus le remboursement des taxes et prestations, plus la participation au chauffage, plus la T.V.A., payable par quart aux époques d'usage et à terme d'AVANCE.

Un dépôt de garantie de 8 470 € (HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX EUROS) a été versé lors de la signature du bail.

2°/ A compter du 1er mars 2021, le loyer annuel en principal a été porté à la somme de 34 551.96 € H.T. (TRENTE QUATRE MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS ET 96 CENTS), plus le remboursement des taxes et prestations, plus la participation au chauffage, plus la T.V.A., payable par quart aux époques d'usage et à terme d'AVANCE.

Le dépôt de garantie a été parfait et s'élève à la somme de 8 637.99 € (HUIT MILLE SIX CENT TRENTE SEPT EUROS et 99 CENTS).

3°/Les parties conviennent d'un commun accord de procéder à la rédaction et à la signature du bail qui va suivre.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : OBJET

Par le présent acte, la SCI SAKKARAH représenté par la Société Cabinet MAURY-SCHWOB, elle-même représentée par Madame Catherine MAURY, ès-qualités, fait bail et donne à loyer à la société LES PETITS GENIES SAS, locataire, qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis adresse à Paris 9ème, 1 rue de Châteaudun.

Article 2 : DÉSIGNATION

Lot 7004

Magasin en RDC situé au 55 rue Lafayette – 75009 PARIS – sous-sol communiquant avec le magasin par un escalier intérieur – WC et lavabo dans le magasin, le tout d'une surface d'environ 64.61m².

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

Ainsi, au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître, pour les avoir vus et visités et les trouver parfaitement conformes à leur destination contractuelle.

Article 3 : DESTINATION DES LIEUX

Les lieux sont loués à pour l'activité de

CENTRE DE SERVICE INFORMATIQUE

Et ce, à l'exclusion de toute autre activité, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le preneur ne pourra modifier les activités autorisées sans autorisation expresse et écrite du bailleur à peine de résiliation du bail. Il est expressément convenu que l'habitation de jour et de nuit dans les locaux est rigoureusement interdite.

Laquelle activité commerciale devra être conforme à la destination des lots telle que prévue au Règlement de Copropriété ou au règlement intérieur, s'ils existent, ainsi qu'à la destination de l'immeuble, ne pouvoir porter atteinte ni aux droits des autres occupants de l'immeuble ou aux avoisinants et être convenable sous le rapport des mœurs.

Le bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celle du preneur.

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de l'immeuble quelle que soit leur nature. Pour l'exploitation de son activité, le preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, le bruit, l'inspection du travail, la réglementation en matière d'immigration... de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à quelque titre que ce soit.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie quant au respect de toutes autorisations à l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres qui lui seraient nécessaires ainsi que du paiement le cas échéant de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, afférentes aux activités exercées dans les lieux loués ou à ses installations.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou adaptation des locaux

objets du présent bail, et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le Preneur précise à cet égard qu'au regard de la réglementation en vigueur et de ses instances ordinales, il reçoit du public et qu'en conséquence l'activité exercée dans les lieux loués est un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie.

Le dossier de mise aux normes administratives est en cours de régularisation auprès de la Sté ACCESS EXPERTISE et sera annexé au présent acte dès réception de celui-ci.

Article 4 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **1^{er} MARS 2022** et pour se terminer le **28 FEVRIER 2031**.

Le preneur aura seul la faculté de faire cesser l'effet du présent bail, à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance et par acte extra-judiciaire, à charge par lui de prévenir le bailleur de son intention à cet égard.

Le bailleur, par application des dispositions du Code de Commerce, aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions relatives aux constructions, reconstructions de l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le bailleur n'aurait pas contracté, qu'au cas où le preneur quitterait les locaux de manière anticipée, en contradiction avec les dispositions légales régissant les baux commerciaux, il s'engage à verser au bailleur les loyers et charges dus jusqu'à la fin de la période triennale en cours.

Article 5 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT en principal de

35 746.49 € HT arrondis à 35 750 € HT
TRENTE CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS HT

Plus le remboursement des taxes et prestations, plus la TVA, lesquels loyers et charges sont payables par échéances mensuelles égales et d'**avance** tous les 1^{er} du mois, au domicile du bailleur ou tout autre endroit désigné par lui.

Pour le cas où le loyer ne serait pas soumis à la taxe à la valeur ajoutée, le bailleur pourra, s'il le désire, opter en cours de bail pour le régime de cette taxe sans opposition possible du preneur, qui l'accepte par avance.

Les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions relatives au lissage de l'augmentation mentionné à l'Article L145-34 du Code de Commerce, pour l'hypothèse où ledit lissage aurait vocation à s'appliquer.

MODALITES DE REGLEMENT

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur, loyers, charges, remboursements de toutes natures seront payées par chèque, prélèvement ou virement.

Les premiers et derniers loyers seront payables au *pro rata temporis*, le cas échéant.

Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit au paiement d'intérêts aux taux de 5% par mois, à courir jusqu'au paiement complet et qui sera ajouté au loyer du trimestre suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article 20 "CLAUSE RESOLUTOIRE".

Article 6 : INDEXATION ANNUELLE

Sans préjudice de la révision triennale légale, le loyer sera soumis à indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est celui du **3^{ème} Trimestre 2021** soit **119.70**. Il correspond au dernier indice trimestriel connu à la date de signature des présentes.

Il est expressément convenu que les indices s'appliqueront toujours au dernier loyer le plus élevé applicable pour la période considérée.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première indexation sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine indexation et ainsi de suite d'année en année.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre-elles, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit

expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Article 7 : DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de **8 937.50 €** (HUIT MILLE NEUF CENT TRENTE SEPT EUROS 50 CTS) et représentant 3 mois de loyer Hors taxes et Hors Charges.

Le preneur verse à la signature de ce bail la somme de 299.51 € (DEUX CENT QUATRE-VINGT DIX NEUF EUROS 51 CTS) qui formera avec celle de 8 637.99 € (HUIT MILLE SIX CENT TRENTE SEPT EUROS 99 CTS) déjà versée, le montant total du dépôt de garantie ci-dessus fixé.

Cette somme n'est pas productive d'intérêts et sera remboursable en fin de bail, après apurement de tous comptes entre les parties, dans un délai de trois mois.

Ce dépôt de garantie devra toujours rester égal un trimestre de loyer et sera réajusté en même temps que le loyer. En aucun cas ce dépôt ne pourra être utilisé pour le paiement du dernier trimestre de loyer.

Le dépôt de garantie sera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application des articles L-622-13 ou L 622-14 du Code de commerce, sans préjudice de toutes indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du preneur, une compensation s'opérera de plein droit et automatiquement entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

En outre, en cas de poursuite du bail, le preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire. Le dépôt de garantie sera conservé par le bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du preneur ce que ce dernier reconnaît.

Le preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

ARTICLE 8 : CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra supporter tous les frais, droits et charges, de quelque nature que ce soit, et notamment l'intégralité des charges d'entretien, de fonctionnement et des services afférents à l'immeuble loué et dans la limite des obligations stipulées au bail.

Le preneur acquittera directement ses consommations d'eau, d'électricité, de téléphone et tous abonnements correspondants auprès des compagnies distributrices.

Pour les charges dont le bailleur est tenu de faire l'avance, le preneur s'engage à les lui rembourser.

La contribution du preneur sera calculée en proportion des tantièmes de copropriété ou, à défaut, de la surface des locaux objets du présent acte par rapport à la surface totale de l'immeuble, soit actuellement sur la base actuelle de 53/1.000èmes.

Il remboursera également au bailleur en sus du loyer, ses quote-part de l'ensemble des catégories de charges privatives et communes, taxes et impôts et redevances ci-après :

1 – CHARGES COMMUNES GENERALES :

Suivant décompte annuel et clés de répartition de 53/1.000èmes

- **Entretien des parties communes :**
 - Nettoyage général
 - Contrat et/ou Entretien de la vitrerie intérieure et ou extérieure
 - Produits d'entretien
 - Consommables
 - Sortie et entrée des poubelles, enlèvement des déchets, location des containers, tri sélectif
 - Contrats de désinfection, désinsectisation
 - Contrat dératisation/désourisation/traitement contre les parasites
 - Entretien et maintenance des gouttières, chéneaux
 - Contrat et /ou entretien et maintenance des canalisations verticales et horizontales
 - Contrat et/ou entretien et maintenance des extincteurs
 - Contrat et entretien et maintenance des systèmes de sécurité incendie
 - Contrat et/ou entretien et maintenance des fermetures (ferme-portes, codes, vidéophone, vidéo portier, portaphone)
 - Contrat et entretien et maintenance des portes hall, parking
 - Contrat et entretien et maintenance des châssis
 - Contrat et entretien et maintenance des portes coupe-feu
 - Contrat et entretien et maintenance des installations de climatisation et chauffage
 - Contrat et entretien et maintenance de la couverture et de l'étanchéité
 - Contrat et entretien et maintenance du disconnecteur
 - Contrat et entretien et maintenance des pompes de relevage
 - Contrat et entretien et maintenance des surpresseurs
 - Contrat et entretien et maintenance des ventilations mécaniques contrôlées VMC
 - Contrat et entretien et maintenance de la Gestion Technique du Bâtiment /Gestion Technique Centralisée
 - Contrat et entretien et maintenance des installations de courant fort
 - Contrat et entretien et maintenance des installations de courant faible
 - Entretien et maintenance de la robinetterie
 - Fournitures et programmation badges, bips, et moyens d'accès
 - Reproduction de clés et moyens d'accès

- Signalétique et la mise à jour de la signalétique
- **L'ensemble des dépenses liées au gardiennage et ou à la télésurveillance et ou la sécurité.**
- **L'ensemble des dépenses liées au gardien ou employés d'immeubles**
- Salaires et charges sociales (URSSAF, taxes salaires, cotisations retraite, prévoyance, indemnité de départ –retraite, licenciement-visites médicales, formations) du gardien et de ses remplaçants
- **Electricité**
- Contrat et abonnement du ou des compteurs
- Contrat et Consommation services généraux parties communes
- Contrat et Consommations installations techniques
- Le cas échéant consommation privatives suivant relevé des sous-compteurs
- **Eau froide**
- Abonnement du ou des compteurs
- Consommation immeuble
- Frais de location des compteurs
- Contrat et entretien et maintenance des appareils de comptage
- Relevé des compteurs individuels
- Consommation suivant relevé
- Abonnement et consommation de l'eau réseau incendie
- **Fluides**
- Consommation des frigories et ou calories
- Abonnement et redevances des sociétés d'énergie (vapeur et ou climatisation)
- Contrôles règlementaires, audits et diagnostics.
- **Impôts et taxes**
- Taxes des ordures ménagères
- Taxe de balayage
- Et plus généralement toutes taxes municipales, impôts et/ou taxes présents ou à venir quelle que soit leur nature.
- **Assurance immeuble**
- **Honoraires de Syndic**
- **Honoraires de gestion technique**
- **Honoraires des bureaux de contrôle**

2) CHARGES CHAUFFAGE =

Suivant décompte annuel et clés de répartition de 244/4.084èmes

- **Chauffage**
- Entretien et maintenance des installations de climatisation et chauffage
- Contrat d'entretien et suivi
- Consommation, Abonnement et redevances des sociétés d'énergie
- Contrat P1-P2-P3-P4-P5
- Contrôles règlementaires, audits et diagnostics.
- **Fluides**
- Consommation des frigories et ou calories
- Abonnement et redevances des sociétés d'énergie (vapeur et ou climatisation)
- Contrôles règlementaires, audits et diagnostics.

Le paiement des charges par le preneur se fera par le versement, chaque trimestre, en même temps que le règlement du loyer, la provision mensuelle est fixée à **335 € (TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS)**, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel communiqué par le bailleur.

La régularisation des charges dues par le preneur interviendra chaque année après établissement par le bailleur, du décompte correspondant et production de tous justificatifs.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles sur production des états adressés par le bailleur.

Le preneur remboursera également :

1-) Le montant de la TVA actuellement à 20%, ou toute nouvelle taxe ou de substitution, au taux légalement en vigueur, au jour de chaque règlement ;

2-) La taxe sur les bureaux, actuellement de 23.67 €/m², et même si la superficie est inférieure à 100 m² du moment que le propriétaire possède plus de 100 m² dans un même groupement topographique.

3-) L'impôt foncier HT en fonction de sa quote-part soit 53/1.000èmes, ainsi que les frais de gestion de l'Impôt Foncier.

4-) Suivant décomptes spécifiques

Suivant décompte annuel et clés de répartition de 53/1.000èmes

- Travaux d'entretien, de réparations, de remplacement, sous réserve que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil concernant :
 - Les ascenseurs et/ou appareils de levage
 - La climatisation/rafraichissement, la production d'eau réfrigérée et canalisations
 - Le chauffage, la production de calories et canalisations
 - La toiture et ou l'étanchéité
 - Les aménagements intérieurs dans le hall, paliers, sanitaires, cages d'escaliers
 - Ravalement
 - Remplacement de vitres, vitrages, élamites
 - Honoraires des hommes de l'art
- Travaux de mise aux normes des parties communes et Travaux environnementaux sous réserve que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil
 - Les frais au titre de ravalement même si ces derniers sont imposés par l'administration.

5-) A titre privatif

- L'entretien, la réparation, la réfection et le remplacement, même en cas de vétusté, des revêtements, huisseries, vitrages, installation électrique, installation sanitaire, canalisation, etc. et plus généralement de tous les éléments d'équipement situés dans les locaux
- Les travaux de mise aux normes des lieux loués, sous réserve que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil

Plus généralement, le Locataire sera tenu au remboursement de toute dépense relative à des services ou à des prestations dont il bénéficie directement ou indirectement à l'exclusion des seules réparations limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.

ETAT DES TRAVAUX EFFECTUES ET PREVISIONNELS :

En application de l'Article L 145-40-2 du Code du commerce, le bailleur remet en annexe un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les 3 années à venir accompagné d'un budget prévisionnel de ces travaux ainsi qu'un état récapitulatif chiffré des travaux réalisés par le bailleur au cours des 3 années écoulées.

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

ARTICLE 9 : ETAT DES LIEUX

Le preneur occupant déjà les locaux, il ne sera pas établi de nouvel état des lieux et celui réalisé le 01/03/2019 servira de référence.

Il est précisé que l'état des lieux établi lors d'une cession ne sera opposable au bailleur, seul l'état des lieux d'entrée établissant l'état dans lequel ledit bailleur sera en droit d'exiger la restitution des locaux.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la sortie du preneur et aux frais de ce dernier.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN, TRAVAUX, REPARATIONS, EMBELLISSEMENTS

1-) Le preneur s'oblige à prendre les lieux loués dans leur état actuel sans jamais réclamer au bailleur aucune espèce de réparation, remise en état, aménagement ou changement quelconque pendant tout le cours du présent bail, ni pouvoir élever aucune réclamation ni aucune réduction de ce chef pour cause de vétusté, dégradations ou défaut de clôture desdits lieux. Tous les travaux de nature à remédier à la vétusté ou à mettre les lieux en conformité seront à la charge du preneur, à la seule exception des gros travaux à l'article 606 du Code Civil.

2-) Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations en application des dispositions de l'article 605 du Code Civil, le bailleur ne conservant à sa charge uniquement les grosses réparations énumérées limitativement par l'article 606 du Code Civil, à savoir : « celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôtures, aussi en entier ».

Les parties conviennent expressément de donner un caractère strictement limitatif à l'énumération précitée, tous les autres travaux étant qualifiés d'entretien restant à la charge du locataire, y compris les éventuels travaux de mise en conformité à la réglementation, même prescrits par l'autorité administrative, à l'exclusion des travaux d'ascenseur.

Le preneur devra prendre à sa charge toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations et de l'entretien à sa charge ou encore de dégradations de son fait, de son personnel ou de ses clients.

3-) Le preneur s'engage à jouir paisiblement des lieux loués et suivant la destination qui lui est donnée, il ne pourra rien faire ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations qui seraient faites dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

4-) Le preneur fera son affaire personnelle de l'installation intérieure des locaux qui lui sont loués et en particulier de tous travaux qui seraient nécessaires à l'exploitation de son activité et des réglementations administratives actuelles et futures. Tous les travaux de mise en conformité sont à la charge exclusive du preneur et seront exécutés sous sa responsabilité. Ledit preneur effectuera dans les lieux à ses frais tous les travaux, modifications ou aménagements qui pourraient être prescrits ou imposés par l'administration ou une quelconque réglementation quelle qu'en soit la nature, et notamment dès lors qu'ils seront liés à son activité et à l'utilisation des lieux loués, y compris notamment ceux nécessaires pour le parfait respect de la réglementation du Code du Travail et des établissements recevant du public.

Toutefois, il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, démolition quelconque, percement de murs, cloisons ou planchers, construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Lorsque celui-ci donnera son consentement, les travaux ne pourront être effectués que sous la surveillance de l'architecte du bailleur et tous les frais qu'ils occasionneront seront à la charge du preneur, y compris les honoraires de l'architecte.

5-) Tous les travaux, aménagements, embellissements, ou améliorations que le preneur pourra faire appartiendront au bailleur en fin de bail, sans indemnité de sa part et sous réserve de son droit d'exiger s'il le préfère que les lieux loués soient remis aux frais du preneur, dans leur état primitif, sauf les travaux autorisés expressément par le bailleur.

6-) Le preneur entretiendra à ses frais les parties vitrées et il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur à raison des dégâts causés par infiltrations desdits vitrages ou d'accidents matériels ou corporels provoqués par bris. Il aura également à sa charge la réparation et l'entretien complets de toute verrière pouvant exister dans les lieux loués.

Le preneur devra de même prendre à sa charge tous travaux quelle qu'en soit la nature qui lui serait imposée par l'Administration et les compagnies d'assurances, pour l'exercice de ses activités.

7-) Les travaux à la charge du preneur devront être exécutés au fur et à mesure des besoins et s'il n'était pas satisfait à cette obligation, dans les huit jours d'une mise en demeure par lettre recommandée, le bailleur aurait la faculté de faire procéder aux travaux en question, aux frais du preneur qui aurait à lui en rembourser le coût.

En fin de bail, les locaux seront rendus en bon état de toutes réparations et de propreté, faute de quoi, il sera retenu au preneur avant son départ sur le dépôt de garantie, le montant de la remise en état et des réparations dont l'exécution lui incomberait.

8-) Le preneur supportera quelles qu'en soient l'importance et la durée, même si celle-ci excédait vingt et un jours, tous les travaux qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou rendues nécessaires dans les lieux loués, par le bailleur et ce, sans aucun droit à indemnité ni diminution de loyer pour trouble ou déplacement de meubles, dépose et repose de tenture et décoration, consécutifs à ces travaux, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

9-) Le preneur s'assurera que l'implantation ou le stockage de matériels ou de marchandises est compatible avec la nature du sol. Il restera responsable des affaissements ou tassements qui pourraient en résulter et en assurera la remise en état.

ARTICLE 11 : GARANTIE

Le preneur devra tenir les lieux loués constamment ouverts et exploités et garnis de meubles, objets mobiliers, matériel lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail

ARTICLE 12 : CONDITIONS GENERALES

1-) Le preneur souffrira l'installation et le passage de toute canalisation d'eau, de gaz, de chauffage et de tous conduits d'aération, de tous fils de lumière ou de force, quel que soit leur emplacement, qu'ils soient apparents ou non, qu'ils puissent se trouver dans les lieux loués ou dans leurs accessoires ou dans leurs dépendances, et ceci dans toute la mesure exigée non seulement pour le service de ses propres locaux mais aussi pour le service général de l'immeuble.

2-) Le preneur n'élèvera de même aucune réclamation quant à la visite ou la réparation des canalisations ou conduits, il devra laisser libre accès aux personnes ou aux ouvriers chargés de tous travaux de nettoyage ou de ravalement, intéressant les cours, courettes, fenêtres et châssis.

3-) Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun travail bruyant, pouvant incommoder les locataires de l'immeuble ou des immeubles voisins, et si, il devait employer des machines dans l'exercice de sa profession, celles-ci ne pourraient être placées qu'en prenant les précautions nécessaires pour empêcher tout bruit ou trépidation pouvant incommoder les locataires de l'immeuble ou les voisins.

4-) Le preneur renonce par les présentes à tous recours contre le bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le preneur que contre l'autorité compétente qu'il devra alors assigner directement.

5-) Le preneur devra remettre les clés des lieux loués dès son déménagement et quelle qu'en soit la date.

6-) Le preneur satisfera à toutes les charges de Ville et de Police, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, ainsi qu'à toutes réglementations émanant des services de l'hygiène et de salubrité.

Il devra en outre se soumettre pour la bonne tenue de l'immeuble à tous règlements des maisons, qui seraient édictées par le bailleur.

7-) Il ne pourra placer à l'extérieur aucune bannière ni marquise, ni aucune plaque ou enseigne lumineuse ou non, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

8-) Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ou des immeubles voisins ne soit troublée en aucune manière, soit par son fait soit par ses visiteurs, son personnel ou ses fournisseurs.

8 bis -) Depuis le 1er février 2007, date d'application du décret (n° 2006-1386) du 15 novembre 2006 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif :

- Il est interdit de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif et plus précisément dans tous les lieux fermés et couverts qui accueillent du public,
- Il est également interdit de fumer dans les lieux fermés qui constituent des lieux de travail.

Ces interdictions sont clairement indiquées dans les articles L 3511-7 et R 3511-1 du Code de la Santé Publique. Cette disposition d'ordre général concerne également les parties communes des immeubles soumis au statut de la copropriété. Il est donc strictement interdit de fumer dans les halls d'entrée des immeubles, dans les escaliers, les parkings fermés, les ascenseurs... Cette interdiction s'applique aussi aux personnels employés par les syndicats de copropriétaires (que ces personnels soient directement salariés de la copropriété ou salariés d'une entreprise prestataire de services), mais également, aux postiers, aux livreurs... Ce principe législatif et réglementaire a été confirmé par la Réponse Ministérielle, n° 119753 (JOAN Q, 15 mai 2007, p. 4537).

En conséquence, il est ainsi strictement interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble étendues devant la porte d'entrée de l'immeuble au risque de troubler des nuisances entre autres, aux résidents titulaires d'un bail habitation de l'immeuble.

En outre, il est interdit d'organiser des soirées événementielles pouvant incommoder les résidents de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9-) Aucune vente publique aux enchères ne pourra être faite dans les lieux loués même après décès.

10-) Le preneur s'interdit de laisser séjourner dans le vestibule de l'immeuble ou lieux communs, aucun objet, paquet ou caisse. Il est interdit de stationner dans la cour de l'immeuble.

11-) Les mandataires, gérant ou architecte du bailleur auront libre accès dans les lieux loués, pour les besoins de leur service.

12-) Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont la date de cessation du présent bail, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures.

Le bailleur aura le droit, durant le même délai de placer un écriteau à l'endroit de la façade choisi par lui.

13-) De même en cas de mise en vente de l'immeuble, les lieux loués pourront être visités aux heures indiquées ci avant.

14-) Au cas où le preneur subirait quelque trouble de jouissance du fait d'un tiers, il exercera directement son recours contre ce tiers, sans mettre en cause le bailleur.

15-) Le preneur portera directement devant la compagnie distributrice défailante toute réclamation qu'il aurait à formuler en cas d'interruption dans un service quelconque de distribution (eau, gaz, électricité).

16-) Le preneur est tenu de faire ramoner à ses frais, au moins deux fois l'an les conduits de fumée dont il fera usage. Le preneur ne pourra se servir qu'à ses risques et périls d'appareils mobiles ou à combustion lente, le bailleur déclinant toute responsabilité à cet égard.

17-) Le bailleur décline toute responsabilité pour les vols et cambriolages qui pourraient être commis au préjudice du preneur. Le preneur faisant son affaire personnelle de la clôture des locaux, de leur garde et surveillance.

18-) Si l'autorité administrative ordonnait ou exécutait soit l'expropriation, soit le reculement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le preneur et le bailleur auront droit chacun de leur côté à l'indemnité qui pourrait être allouée par l'Administration en leur qualité distincte de locataire et de propriétaire, sans recours les uns contre les autres et particulièrement sans que le preneur puisse demander au bailleur pour quelque cause que ce soit, une part quelconque de l'indemnité allouée audit bailleur non plus qu'aucune indemnité ni dommages-intérêts.

19-) Le preneur devra avoir une poubelle particulière il en assurera directement le nettoyage, la sortie et la rentrée.

20-) Le preneur ne réclamera de même aucune réduction de loyer, aucune somme à titre de dommages-intérêts au cas où le bailleur prendrait la décision de supprimer les fonctions de concierge de l'immeuble.

21-) Il est interdit d'installer des climatiseurs sur les fenêtres du local. Toutes installations de climatiseurs devront être faites à l'intérieur des locaux.

Le Bailleur ne garantit nullement l'usage de l'ascenseur et le Preneur n'aura droit à aucune indemnité en cas d'arrêt de l'installation.

Article 13 : CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le locataire s'engage à maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le preneur est expressément tenu d'exploiter personnellement les lieux loués, et ne pourra les faire occuper, même partiellement, par un tiers personne physique ou morale à quel que titre que ce soit.

Toute occupation par des tiers, même gratuitement, et à quelque titre que ce soit, notamment par voie de location gérance du fonds de commerce, est expressément interdite.

ARTICLE 14 : ASSURANCES

1-) Le preneur se fera assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz, les dégâts causés par l'eau, le vol et tous autres risques par une compagnie notoirement solvable, et ce, tant pour les risques locatifs et le recours des voisins que pour ses meubles et objets mobiliers et son matériel.

2-) Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il en acquittera exactement à leurs échéances, les primes et cotisations et en justifiera au bailleur, sur sa demande, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces diverses assurances devront être souscrites dès son entrée en possession des lieux auprès d'une ou plusieurs compagnies ayant une agence en France, notoirement solvables. Le preneur devra pouvoir fournir à tout moment et pour la première fois lors de la remise des clés, une attestation de la ou desdites compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées, et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

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

Les polices souscrites par le preneur devront comporter renonciation tant par lui même que par ses compagnies d'assurances à tous recours et action quelconque contre le bailleur et ses compagnies d'assurances du fait de la destruction partielle ou totale des lieux loués, objets mobiliers, marchandises et matériel, de la privation de jouissance des lieux loués y compris les éléments incorporels.

Règlement et exécution des polices

Le preneur remboursera au bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges assurances payées par ce dernier, hormis l'assurance propriétaire qui reste à la charge du bailleur.

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

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation, ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur est tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes règlementaires des installations (électricité) et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mises en conformité éventuellement nécessaires.

ARTICLE 15 : CESSION

Le preneur ne pourra céder son droit au bail seul à quiconque, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible.

Toute cession de droit au bail seul est en conséquence interdite, sauf à obtenir l'accord écrit du bailleur et sous les conditions ci-dessous mentionnées.

Toute cession du droit au bail seul qui serait consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Toute cession de fonds pour être valable, devra, à peine de nullité, être impérativement faite par acte établi par le Conseil du bailleur et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

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

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

En outre, le preneur ainsi que les preneurs cédants successifs seront garants conjointement et solidairement avec leur cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. De même, les cessionnaires successifs resteront garants et répondants solidaires des dettes du cédant, notamment dans l'hypothèse d'une procédure de redressement ou de liquidation ouverte à l'égard dudit cédant.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division et ce suivant les dispositions des articles L145-16-1 et 2 du Code de commerce.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession de droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

En cas de cession du fonds, le bailleur bénéficiera d'un droit, pour lui ou toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner, de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions.

Le preneur devra en conséquence notifier au bailleur par acte extrajudiciaire l'intégralité du projet d'acte de cession, en indiquant à peine de nullité :

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et l'adresse du siège social s'il s'agit d'une personne morale, en joignant alors un extrait KBIS à jour.

- Le prix de vente du fonds, ses modalités de paiement et toutes les conditions de la vente envisagée.

Ladite notification vaut offre de vente aux conditions mentionnées et le bailleur disposera alors d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention de faire jouer son droit de préemption à son profit, ou à celui de toute personne morale à qui il entendrait se substituer.

Pour le cas où le bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration et délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

Le droit de préemption ci-dessus indiqué s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et de ses renouvellements ; il s'appliquera à toutes les cessions, quelle qu'en soit la forme et les modalités, en ce comprise la vente par adjudication ; en cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra à peine de nullité comporter une ventilation du prix global faisant apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les lieux loués.

En cas de vente aux enchères, un dire du cahier des charges devra être convoqué à l'adjudication, au moins un mois à l'avance avec notification du cahier des charges. Corrélativement le bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur, à prix égal et conditions identiques, par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.

Il est expressément stipulé que le cessionnaire sera, dans tous les cas y compris dans l'hypothèse de cession suite à un jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou liquidation de bien du cédant, garant du complet paiement par le preneur cédant de la totalité des loyers et charges dus au titre du présent bail par ledit preneur à la date de la cession.

En conséquence, le cessionnaire sera donc tenu personnellement au paiement de l'intégralité des arriérés dus pour la période antérieure à la cession.

ARTICLE 16 : SOUS LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

ARTICLE 17 : TOLERANCE

Les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail ne pourront jamais être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 18 : OBLIGATION DU PRENEUR EN FIN DE BAIL

Le Preneur devra remettre toutes les clés des locaux loués.

Le Preneur devra au plus tard le jour de l'expiration du bail pour quelque raison que ce soit et à quelque époque qu'elle arrive, rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de toutes réparations et à jour des mises aux normes des installations de toutes natures et les attestations de passages obligatoires liés à la sécurité des personnes, des biens

et équipements lui incombant, ce qui sera constaté par un état des lieux établi aux frais du Preneur établi contradictoirement entre les parties par huissier de justice, à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Il est également formellement convenu qu'au départ du Preneur, le compte des réparations, pour laisser les lieux en parfait état d'entretien s'il en existe, sera dressé par l'architecte des Bailleurs ou de leur représentant, qui aura le droit de pénétrer, à cet effet, dans les lieux loués.

Nonobstant la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration, le loyer restant dû jusqu'à son terme.

Préalablement à l'état des lieux de sortie, le Preneur aura procédé à l'enlèvement des mobiliers et matériels, aura acquitté la totalité des termes de loyers, des charges et des taxes et aura justifié du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours. Le Preneur ne pourra évoquer aucun délai de tolérance. Si, préalablement à son départ, le Preneur n'a pas effectué tous les remplacements, réparations et travaux de remise en état d'origine lui incombant, les Bailleurs auront le droit, sans aucune formalité, d'y faire procéder eux-mêmes, d'office, aux frais, risques et périls du Preneur, et d'en prélever en tant que besoin le prix sur le dépôt de garantie, sans préjudice de tout recours contre le Preneur notamment dans le cas où le dépôt de garantie ne suffirait pas à lui rembourser le coût exact des travaux.

Le Preneur reste, au surplus, soumis aux obligations de la loi et aux usages non modifiés par le présent bail.

Toutes tolérances au sujet des conditions ci-dessus qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions et les Bailleurs pourront toujours y mettre fin.

Aucune des clauses portées au présent bail, ne pourra être considérée comme comminatoire, les parties déclarant les avoir toutes bien examinées et en avoir parfaitement compris la portée.

ARTICLE 19 : FRAIS ANNEXES

Tout retard de paiement du preneur générera des relances adressées par le mandataire dont le coût, à la charge exclusive du preneur est :

- 1ère relance simple : 10.00 euros TTC
- 2ème relance recommandée AR : 15.00 euros TTC
- Mise en demeure recommandée AR : 20.00 euros TTC
- Mise au contentieux recommandée AR : 50.00 euros TTC
- Mise en demeure recommandée assurance AR : 50.00€ TTC

Le bailleur représenté par son mandataire adressera tous les trimestres au preneur son avis d'échéance du terme d'avance accompagné de sa quittance du terme précédent et dont le coût trimestriel est de 6.00 euros TTC/ Trimestre.

Si le preneur opte pour la dématérialisation dudit envoi par mail à l'adresse communiquée par le preneur, le coût d'envoi est ramené à la somme de 3.00€ TTC/Trimestre.

ARTICLE 20 : DECRET TERTIAIRE

Aux termes de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, « des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'Etat, existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement [...].

Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles ».

Les Parties reconnaissent avoir été informées que les biens loués entrent dans la catégorie des biens concernés par l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Selon l'article R. 174-23 du Code de la construction et de l'habitation, « [...] les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

- « 1° La performance énergétique des bâtiments ;
- « 2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- « 3° Les modalités d'exploitation des équipements ;
- « 4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants ».

Pour accomplir ces objectifs, notamment en ce qui concerne les conditions d'exploitation et d'utilisation des Locaux Loués, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à collaborer activement.

Le PRENEUR s'engage :

A transmettre au BAILLEUR toutes informations nécessaires, notamment sur les caractéristiques énergétiques et environnementales, sur les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre, des équipements qu'il aura mis en place dans les Locaux Loués et relatifs au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'éclairage, etc. ;

A informer le BAILLEUR de toute modification éventuelle des équipements des Locaux Loués ou de toute installation d'un nouvel équipement qui aurait des conséquences sur

la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre, et à transmettre le cas échéant au BAILLEUR la documentation technique concernée correspondante ;

A exécuter à ses frais les actions relatives au Locaux Loués nécessaires pour atteindre les OBJECTIFS, actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des Locaux Loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;

A élaborer et à effectuer à ses frais la déclaration annuelle de consommation d'énergie pour les Locaux Loués sur OPERAT, la plateforme numérique prévue par l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, son décret d'application et les textes subséquents ;

A permettre au BAILLEUR et/ou aux personnes qu'il aura missionnées, à tout moment, en adressant un préavis raisonnable au PRENEUR et en se faisant accompagner par un représentant du PRENEUR si celui-ci en fait la demande, d'accéder aux Locaux Loués pour déterminer les actions à entreprendre et pour effectuer toutes actions, tous travaux et toutes mesures de contrôle nécessaires pour atteindre les OBJECTIFS ;

A souffrir l'exécution des travaux liés à ces OBJECTIFS, dans les Locaux Loués et dans l'Immeuble, pendant toute la durée du Bail et, le cas échéant, de sa prorogation ou de ses éventuels renouvellements, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter ;

A rembourser au BAILLEUR, à hauteur de sa quote-part dans les tantièmes généraux facturés au BAILLEUR par la copropriété, les dépenses liées à l'entretien et aux travaux portant sur les parties communes de l'Immeuble, les coûts exposés par le BAILLEUR pour atteindre les OBJECTIFS, à savoir et notamment, ceux liés, le cas échéant :

Aux mesures, aux études, aux audits et à leurs actualisations, aux programmes d'actions et à leurs actualisations, aux contrôles et aux déclarations annuelles des consommations d'énergie ;

Aux travaux, étant toutefois précisé que le BAILLEUR conservera à sa charge les dépenses de travaux 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.

Le BAILLEUR s'engage à informer chaque année le PRENEUR de sa quote-part dans les consommations d'énergies collectives du bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués.

Le BAILLEUR s'engage à informer le PRENEUR des travaux portant sur les parties communes de l'Immeuble pour atteindre les OBJECTIFS, que la copropriété envisage de réaliser, dès lors qu'il en aura eu connaissance.

ARTICLE 21 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est en outre expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou charges à son échéance ou dépôt de garantie ou de tout autre rappel de loyer faisant suite à une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, faite à personne ou à domicile ci-après élu, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire nonobstant toutes consignations et offres réelles postérieures au délai ci-dessus, il suffirait audit cas d'une simple ordonnance de référé non sujette à opposition, ni appel rendu en l'absence même du preneur pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En outre, dans le cas où par suite de retard dans les paiements de loyers, le bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aurait droit en sus du remboursement des frais d'Huissier et de Justice, tous les frais de procédure, ainsi que de tous frais extra-judiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité forfaitaire fixée à 20% (vingt pour cent) des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais et honoraires exposés pour le recouvrement.

Elle sera considérée comme supplément et accessoire des loyers dus. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement à peine de résiliation.

Dans le cas où le présent bail serait résilié en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral des loyers du mois en cours, duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de clause pénale, sans préjudice à celui-ci de poursuivre par toutes voies de droit, le paiement des sommes dues par le preneur, l'exécution des conditions du présent bail (notamment en ce qui concerne la restitution des lieux), et le paiement de tous dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion prononcée.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le preneur parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer en cours, exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation de celle du départ effectif des lieux par le preneur, sans que le bailleur soit tenu de justifier d'un préjudice quelconque, tout mois commencé étant dû en entier.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style.

ARTICLE 22 : TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, le preneur est informé que le Mandataire procède au traitement

des données à caractère personnel des personnes physiques contenues dans le présent contrat. Un délégué à la protection des données a été désigné pour le cabinet et joignable via l'adresse mail dpo@maury-schwob.com.

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données pourront être transmises au Service gestion, comptabilité, location du cabinet/de l'agence, locataire, Organisme financier teneur du compte du propriétaire, Auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances, Administration fiscale, fournisseurs intervenant dans le cadre de la gestion. Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Le preneur est informé qu'il bénéficie d'un droit d'accès et de rectification de ses données à caractère personnel traitées, qu'il peut demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Il peut également exercer son droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

ARTICLE 23 : DIAGNOSTICS

Il sera annexé au présent bail les diagnostics en cours d'établissement à savoir :

- Un état des risques polluants concernant le site (annexe n°1).
- Un diagnostic de performance énergétique (annexe n°2).
- Le rapport de recherche d'amiante (annexe n°3).
- Un relevé de surface (annexe n°4)
- Un extrait du règlement de copropriété ou règlement intérieur (annexe n°5).
- Tableau travaux N-3 et N+3 (annexe n°6)
- AD'AP (annexe n°7)
- Etat des lieux du 01/03/2019 (annexe n°8)

Il est expressément convenu que tout constat rendu nécessaire par une nouvelle obligation légale, s'imposant aux locataires, sera à la charge du locataire.

ARTICLE 24 : ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

ARTICLE 25 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR, en sa demeure sus-indiquée
- **Le PRENEUR, dans les lieux loués.**

SAS LES PETITS GENIES
M. Jad Jean BARAGHID

Cabinet MAURY –SCHWOB
Mme Catherine MAURY

L'ensemble du présent bail forme une seule et même liasse dont les parties signataires sus désignées conviennent de sa régularisation par voie dématérialisée et électronique via le support Oodrive & Sign : Chacune des signatures sera portée en dernière page.



En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Oodrive_sign met la signature électronique au cœur de votre activité.

Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

www.oodrive-sign.com

