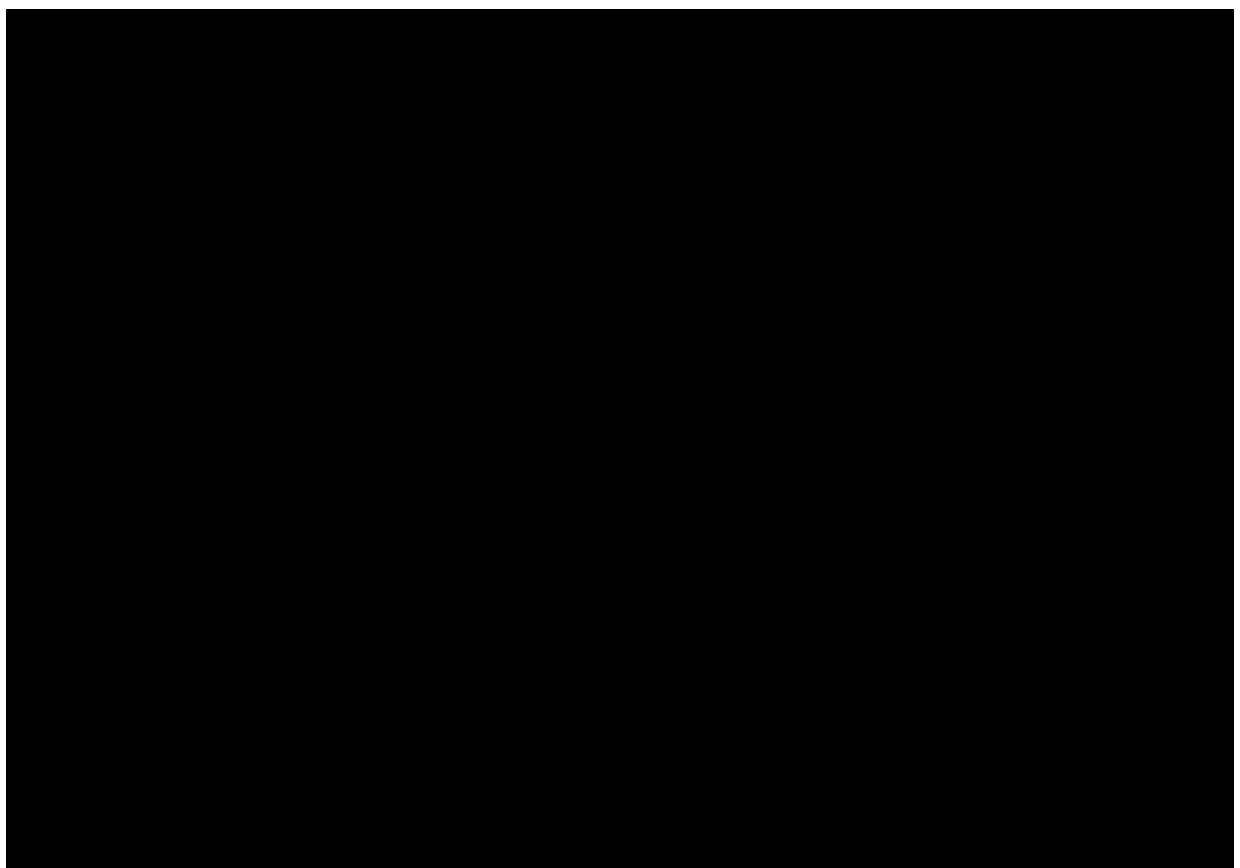


- 54139601
MG/HM/KB

BAIL COMMERCIAL

Par Paris Habitat-OPH

LOT 177395



Et ayant tous pouvoirs ainsi qu'il résulte de l'article R 421.18 du Code de la construction et de l'habitation

Ci-après dénommé "le **BAILLEUR**".

PAUL BEUSCHER PUBLICATIONS – BAIL COMMERCIAL AU 04/04/2016

D'UNE PART

La Société dénommée **PAUL BEUSCHER PUBLICATIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 1 629 410,00 Euros, dont le siège est à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004), 27 Boulevard Beaumarchais, identifiée au SIREN sous le numéro 312261910 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par :

Monsieur Pierre LEMOINE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Agissant aux présentes en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction qu'il a accepté ainsi qu'il en a justifié par la production d'un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le 1^{er} novembre 2015
demeuré ci-annexé au présent bail. (**Annexe n° 1**)

Ci-après dénommée "le **PRENEUR**".

D'AUTRE PART

LESQUELS ONT CONVENU CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

1. BAIL.....	4
2. DESIGNATION	4
3. DUREE.....	5
4. LOYER ET CHARGES.....	5
5. FRANCHISE DE LOYER.....	5
6. CLAUSE D'ECHELLE MOBILE.....	6
7. DEPOT DE GARANTIE	7
8. INFORMATION - CHARGES DE L'IMMEUBLE, IMPOTS ET TAXES	7
8.1. Information.....	7
8.2. Charges de l'immeuble.....	8

8.3. Modalités de règlement.....	10
8.4. Charges privatives	10
8.5. Impôts et taxes	11
9. TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR	11
9.1. Permis de construire – déclaration préalable de travaux.....	11
10. ACCESSION.....	11
11. NATURE DE L'ACTIVITE.....	12
12. CLAUSES PARTICULIERES.....	13
12.1. Risques naturels, miniers et technologiques	13
12.2. Amiante	13
12.3. Diagnostic de performance énergétique	13
13. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	14
14. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES.....	15
14.1. Prescriptions relatives AUX CHARGES DE VILLE ET DE POLICE à la sécurité, à l'hygiène et à la bonne tenue de l'immeuble	15
14.2. Entretien et travaux.....	15
14.3. Enseignes - façades	16
14.4. Garnissement des locaux.....	16
14.5. sous-Location et location gérance	16
14.6. Droit de visite – travaux du BAILLEUR	17
14.7. Travaux du PRENEUR – respect de la réglementation	17
14.8. Précautions d'utilisation des lieux.....	19
14.9. Trouble ou privation de jouissance.....	19
14.10. assurances	20
14.11. Enlèvement des ordures et déchets - pollution.....	21
14.12. Cession– apport.....	21
14.13. Droit de préférence au profit du BAILLEUR.....	22
14.14. Droit de préemption de la commune ou de son déléguétaire	23
14.15. Droit de préemption du PRENEUR.....	23
14.16. Départ du PRENEUR	24
14.17. Contrats souscrits par le PRENEUR.....	24
14.18. Réseaux	24
14.19. Inscription de nantissement ou de privilège.....	24
14.20. Décès du preneur	25
14.21. Destruction totale ou partielle des locaux	25
14.22. Tolérance	26
15. ALIMENTATION EN EAU	26

16. CHAUFFAGE	27
17. CLAUSE RESOLUTOIRE.....	27
18. DECLARATIONS FISCALES	28
19. FRAIS.....	28
20. ELECTION DE DOMICILE	29
21. MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES	29

1. BAIL

Le **BAILLEUR** fait bail à loyer, conformément aux articles L.145-1 et R 145-1 et suivants du Code de commerce, au **PRENEUR** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte.

Des locaux ci-après désignés situés à **PARIS 4ème arrondissement, 27 Boulevard Beaumarchais**, appartenant au **BAILLEUR** ou dont il a la gestion.

2. DESIGNATION

LOT NUMÉRO 177395

UN LOCAL d'une surface de deux cent-soixante neuf mètres carrés et dix neuf centièmes environ (269,19 m²) à rez-de-chaussée.

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître et les accepte dans l'état où ils se trouvent, renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

Le **PRENEUR** ne pourra donc demander aucune réduction du loyer ci-après fixé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ses locaux.

Les parties conviennent que lesdits locaux forment un tout indivisible.

3. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **9 ANS ET 3 MOIS**, entiers et consécutifs, commençant à courir **à compter du 4 AVRIL 2016 pour se terminer 3 JUILLET 2025**.

Les parties conviennent que le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en prévenant le **BAILLEUR** par exploit d'huissier signifié au moins six mois avant l'expiration de chacune des périodes ou par lettre recommandée avec avis de réception, et ce, dans les formes et conditions découlant de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Le **BAILLEUR** ayant la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

4. LOYER ET CHARGES

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **hors charge et hors taxe** de **SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (79.440,00 EUR)**.

Le **PRENEUR** s'oblige à acquitter en sus dudit loyer la TVA au taux en vigueur lors de la facturation dès lors que le **BAILLEUR** opte pour la TVA.

Le **PRENEUR** s'oblige à verser ce loyer annuel au **BAILLEUR** par virement bancaire, chèque ou TIP, à [REDACTED] par trimestre et par quart, d'avance, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le **BAILLEUR** se réserve toutefois de demander le paiement du loyer et de toutes sommes afférentes audit bail le jour de l'échéance, par tout autre moyen.

Les sommes perçues seront imputées en priorité dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement, relances, et de procédures,
- dommages et intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et son réajustement,
- créances de loyer ou indemnités d'occupation,
- provisions sur charges.

5. FRANCHISE DE LOYER

Le **BAILLEUR** accorde une franchise de Loyer d'une durée de **SIX (6) mois** au **PRENEUR** à compter de la date de prise d'effet du Bail, soit **jusqu'au 3 octobre 2016** étant ici rappelé que le **PRENEUR** acquittera l'intégralité des charges, impôts, taxes et redevances à compter de la date de prise d'effet et ce jusqu'à la fin du Bail, la franchise ne portant que sur le Loyer.

La date du point de recouvrement du loyer est fixée au 4 octobre 2016 le PRENEUR étant redevable de la totalité des charges et taxes à compter de la prise d'effet du bail.

Le **PRENEUR** reconnaît expressément qu'une franchise de loyer est accordée en contrepartie des travaux à réaliser dont l'aménagement des sols, murs, plafonds et vitrines, et que cette franchise correspond à la participation indirecte du **BAILLEUR** aux travaux d'aménagement, conformément aux dispositions de R 145-8 du Code de commerce.

Le **PRENEUR** s'oblige à réaliser ces travaux d'aménagement (ou de remise en état) au plus tard le 3 octobre 2016 et à en justifier au **BAILLEUR** dans ces délais par tous moyens.

6. CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (**ILC**) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ou sur tout autre indice qui lui serait substitué.

Pendant le cours du Bail, le loyer sera ajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, pour chaque période annuelle, en fonction de la **variation** de l'indice des loyers commerciaux (**ILC**).

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du bail à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Les révisions seront opérées chaque année successive à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base sera déterminé comme suit :

- pour la première révision annuelle, l'indice de base sera le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.
- pour les révisions suivantes, l'indice de base sera l'indice de comparaison de l'année précédente.

L'indice de comparaison sera l'indice publié l'année de la révision pour le même trimestre que l'indice de base.

En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

Ainsi, le loyer sera réajusté le **4 avril** de chaque année, l'indice de référence étant celui du **4 ème trimestre 2015, soit 108,41**.

Les présentes dispositions constituent une indexation conventionnelle et ne se réfèrent pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce.

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

7. DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du bail par le **PRENEUR**, il est versé ce jour une somme représentant le quart du loyer annuel hors taxes.

Cette somme sera remboursable en fin de bail au **PRENEUR**, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le **PRENEUR** à titre de loyer, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, réparations ou à tout autre titre en vertu du présent bail, après déménagement et remise des clés.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts, ainsi que le **PRENEUR** le reconnaît. Le **BAILLEUR** pourra demander tous les ans au **PRENEUR** le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel hors taxe tel qu'il aura été ajusté par application du chapitre "Loyer".

En aucun cas le preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres accessoires avec le dépôt de garantie.

En cas de résiliation du bail, en application des articles 1184 et/ou 1741 du Code civil, ou par application de la clause résolutoire, pour toute cause imputable au **PRENEUR**, le dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnités provisionnelles sans préjudice de tous autres.

Si le **PRENEUR** fait l'objet d'une procédure collective, le **BAILLEUR** aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre d'arriéré de loyers, loyers, arriéré de charges, charges, taxes, intérêts ou pénalités, faisant l'objet d'une déclaration de créance en conformité avec les dispositions légales en vigueur ; dans ce cas, si le bail commercial est poursuivi selon les modalités prévues à cet effet par ladite législation, il appartiendra à l'Administrateur ou au Mandataire Liquidateur de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tout loyer ou charges dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au Jugement d'ouverture.

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de **DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (19.860,00 EUR) hors taxes**.

8. INFORMATION - CHARGES DE L'IMMEUBLE, IMPOTS ET TAXES

8.1. INFORMATION

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le **BAILLEUR** a fourni au **PRENEUR** les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux portant sur l'ensemble immobilier réalisés au cours des trois derniers exercices précédent la signature du présent bail et leur coût (**Annexe n°2**),

- Etat prévisionnel des travaux portant sur l'ensemble immobilier à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel (**SANS OBJET**), cet état ne constituant en aucune façon une obligation par le **BAILLEUR** de réaliser les travaux,
- Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** ; *confère les trois annexes qui suivent savoir : dernier décompte des charges de fonctionnement de l'immeuble rapporté au local ; budget prévisionnel des charges de l'immeuble rapporté au local et le tableau des clés de répartition des charges récupérables communément utilisé par* [REDACTED]
le tableau des clés de répartition des charges récupérables communément utilisé par [REDACTED]
[REDACTED] demeurera annexé aux présentes. (**Annexe n° 3**)
- Décompte des charges de fonctionnement de l'immeuble rapporté au local au titre de la dernière année (**Annexe n°4**).
- Budget prévisionnel des charges de fonctionnement de l'immeuble rapporté au local (**Annexe 5**)

Par la suite le **BAILLEUR** communiquera au **PRENEUR** par lettre recommandée avec avis de réception tous les trois ans :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre de l'ensemble immobilier en précisant leur coût.
- le budget prévisionnel des travaux portant sur l'ensemble immobilier dont la réalisation est envisagée.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-42 du Code de commerce, le **BAILLEUR** informera en cours de bail le **PRENEUR**, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

8.2. CHARGES DE L'IMMEUBLE

Le loyer étant considéré comme net de toutes charges pour le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** aura à régler au **BAILLEUR** la totalité des charges de l'immeuble rapporté au local, taxes comprises, à l'exception des seuls travaux et réparations visés par l'article 606 du Code civil conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Le **PRENEUR** supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.

D'une manière générale, les charges récupérables sont réparties entre les locataires au prorata de la surface de leur local par rapport à la surface totale de l'ensemble immobilier et en fonction du temps de présence dans le local durant l'année.

Les clés de répartition sont susceptibles de varier selon l'immeuble et la nature des dépenses à répartir.

Le tableau des clés de répartition des charges récupérables communément utilisé par [REDACTED] demeurera annexé aux présentes. (**Annexe n°6**)

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les parties.

Ces charges comprennent, sans que cette liste soit limitative :

- a) les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, d'ouvrages, canalisations, descentes et équipements afférents à l'immeuble, aux espaces verts ou aux locaux, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constituerait une amélioration, ainsi que s'il y a lieu les frais de consommation et d'abonnement de tous les réseaux.
- b) les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement, s'il y a lieu, des équipements collectifs ou communs de l'immeuble, et des installations techniques y compris des ascenseurs et des chaudières, quand bien même les travaux en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constituerait une amélioration,
- c) les frais de ravalement de l'immeuble ne constituant pas des réparations de l'article 606 du Code civil, même si celui-ci résulte de la vétusté de l'immeuble ou fait suite à une injonction municipale,
- d) les charges de chauffage de l'immeuble, toutes autres prestations de l'immeuble de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués.
- e) les dépenses de consommations d'eau et d'électricité de l'immeuble, ainsi que 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 minuteries et installations électriques, quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes, quand bien même ces dépenses auraient pour origine la vétusté, un cas de force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constituerait une amélioration, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution.
- f) Le coût de redevances des contrats d'entretien des ascenseurs, escalators, monte-charges, chaudières, et appareils de climatisation, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.
- g) les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives ou communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire ; les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage de l'immeuble s'il y a lieu.

- h) la consommation de l'immeuble, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ; frais de pose, location, d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteurs communs de l'immeuble ou privatifs ; et d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie,
- i) les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des locaux.

8.3. MODALITES DE REGLEMENT

La répartition des charges entre les divers locataires se fera en fonction de la surface mise à la disposition de chaque locataire ou occupant de l'ensemble immobilier.

Le **PRENEUR** paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le **PRENEUR** avec chaque terme de loyer.

Au terme de chaque exercice annuel et dans les neuf (9) mois (ou, pour les immeubles en copropriété, dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice), le **BAILLEUR** établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles toutes taxes comprises du dernier exercice clôturé.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à **13.038,48 €**

8.4. CHARGES PRIVATIVES

En outre, le **PRENEUR** réglera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de téléphone, et notamment il supportera les charges de climatisation s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette hypothèse, cette installation devra être préalablement autorisée de façon exprès et par écrit par le **BAILLEUR**.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il réglera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

8.5. IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** réglera également les taxes et redevances de toutes natures le concernant personnellement et relatives à son activité, et remboursera au **BAILLEUR** toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués et notamment l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage s'il en existe, et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le **PRENEUR**.

La taxe foncière sera remboursée au **BAILLEUR** par le **PRENEUR**.

9. TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

9.1. PERMIS DE CONSTRUIRE – DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Avant toute exécution de travaux, le **PRENEUR** devra avoir soumis à l'approbation du **BAILLEUR** les plans d'aménagement à l'échelle de 0,02 par mètre et le devis descriptif détaillé des travaux, notamment en ce qui concerne la nature des revêtements des sols, devantures de boutiques et installations diverses.

Les travaux devront être terminés au plus tard dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable, ceux-ci devant être sollicités par le **PRENEUR** dans les huit jours de l'approbation de ses plans par le **BAILLEUR**.

Au cas où le **PRENEUR**, pour quelque raison que ce soit, qu'il s'agisse de son fait ou de celui de l'administration, n'obtiendrait pas une réponse favorable à sa demande de permis de construire ou de déclaration préalable, et cela dans un délai de six mois à compter de l'obtention de l'autorisation du **BAILLEUR**, il devra en avertir ce dernier dans le délai d'un mois.

Dans le cas où un cahier des contraintes technique serait établi par le **BAILLEUR** pour l'aménagement des locaux ; le **PRENEUR** sera tenu de s'y conformer.

Tous travaux quels qu'ils soient de nature à affecter la façade de l'immeuble devront être effectués, le cas échéant, sous le contrôle des services techniques de **Paris Habitat-OPH**, les honoraires et les frais de ce dernier étant à la charge du **PRENEUR** qui s'y oblige expressément.

10. ACCESSION

Tous les travaux d'aménagement, d'embellissement, de transformations ou constructions ou d'amélioration qui doivent être réalisés avec l'accord du **BAILLEUR**, sont acquis à celui-ci par accession, sans indemnité à l'expiration du présent bail, ou en cas de résiliation du bail, à moins que ce dernier ne préfère exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du **PRENEUR**.

11. NATURE DE L'ACTIVITE

Le **PRENEUR** déclare que la présente location est faite pour l'installation d'une activité de : **Magasins de vente au détail d'instruments de musique et accessoires (partitions, éditions de musique, cours de musique, studio de musique avec insonorisation...) et stockage**, à l'exclusion de toutes autres activités.

Le **PRENEUR** s'engage à exploiter ensemble et non séparément les activités autorisées.

Il devra obtenir l'accord exprès du **BAILLEUR** s'il souhaite ne pas exercer l'ensemble des activités. A défaut d'avoir obtenu l'accord du **BAILLEUR**, le bail pourra être résilié de plein droit.

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, nécessaires à son installation, étant par ailleurs précisé que l'usage et la destination commerciale (*ou de bureau*) du bien sont conformes respectivement aux règles du Code de la construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme.

Il est expressément spécifié que le **PRENEUR** devra toujours tenir le local loué constamment ouvert et en état d'activité.

Il sera tenu de conserver au local loué pendant toute la durée du bail, son caractère commercial.

Le **BAILLEUR** ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies dans les diverses parties de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement loués, ou dans tout autre immeuble contigu ou voisin, pourraient faire au **PRENEUR**.

Il se réserve, au surplus, la faculté de louer pour l'exercice de la même activité, et sans que le **PRENEUR** puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous les locaux dépendant tant de l'ensemble immobilier dont partie est présentement louée, que d'autres immeubles appartenant soit au **BAILLEUR**, soit gérés par lui, ces locaux ou immeubles fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait, ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

12. CLAUSES PARTICULIERES

12.1. RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le **PRENEUR** déclare avoir connaissance avant ce jour de l'état des risques naturels, miniers et technologiques relatifs à l'immeuble. Celui-ci est annexé au présent bail.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le Bien n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions. (**ANNEXE 6**).

Le **PRENEUR** déclare avoir une parfaite connaissance de ce document et reconnaît en faire son affaire personnelle.

12.2. AMIANTE/PLOMB

Le **BAILLEUR** déclare avoir procédé à l'ensemble des investigations requises et tient à la disposition du **PRENEUR** toutes pièces justificatives notamment dans le cadre de travaux d'aménagement que le **PRENEUR** entendrait réaliser dans les lieux loués.

Le DTA (diagnostic technique amiante) et le CREP (constat de risque d'exposition au plomb) sont demeurés ci annexés aux présentes. (**ANNEXE 7**)

Le **PRENEUR** déclare avoir une parfaite connaissance de ce document et de ses conclusions et reconnaît en faire son affaire personnelle.

12.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

D'un commun accord, les parties conviennent qu'aucun diagnostic de performance énergétique ne sera annexé au présent bail le **PRENEUR** en faisant son affaire personnelle. Le **BAILLEUR** remet ce jour au **PRENEUR** une note relative à la réglementation du diagnostic de performance énergétique DPE lequel **PRENEUR** reconnaît ainsi avoir une parfaite connaissance de l'objet du diagnostic de performance énergétique. (**ANNEXE 8**)

13. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le **PRENEUR** déclare être suffisamment informé de l'état environnemental des Biens et renonce à tous recours envers le **BAILLEUR** de ce chef.

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

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** viendrait au cours du bail à exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou produire des déchets sur les Biens, ce dernier s'engage à respecter les dispositions du Code de l'environnement applicables au jour de cette exploitation, et en particulier celles relatives à la création, l'exploitation et la cessation d'activité des ICPE (articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement) et à la gestion des déchets (articles L. 541-1 et suivants du Code de l'environnement).

A ce titre, le **PRENEUR** s'engage à :

- respecter l'obligation d'obtenir l'autorisation d'exploiter l'ICPE en cause ou de procéder à l'enregistrement ou à la déclaration de cette dernière, ou plus généralement à accomplir toute démarche nécessaire à la création d'une ICPE ou au changement d'exploitant d'une ICPE,
- se conformer aux prescriptions de fonctionnement qui lui seraient opposables,
- procéder avant le terme du bail à l'ensemble des démarches administratives de cessation d'activité prévues par la législation et la réglementation en vigueur à cette date, et à mettre en œuvre toutes les mesures de remise en état du site d'implantation imposées par la législation et la réglementation en vigueur à cette date. Sauf à ce qu'il ait été expressément convenu par les Parties que l'exploitation de l'ICPE serait poursuivie par un autre exploitant et que les démarches administratives de changement d'exploitant aient été effectuées avant le terme du Bail.
- gérer les déchets présents sur les lieux dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur à cette date.

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

Enfin, le **PRENEUR** ayant l'obligation de remettre au **BAILLEUR** en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

14. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail est, en outre, fait sous les charges clauses et conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir :

14.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CHARGES DE VILLE ET DE POLICE A LA SECURITE, A L'HYGIENE ET A LA BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE

Le **PRENEUR** devra satisfaire :

14.2. ENTRETIEN ET TRAVAUX

Il devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en bon état de réparation tous travaux d'entretien de réfection ou de remplacement restant en entier à sa charge, le **BAILLEUR** n'assumant d'autres obligations que celles d'assurer les travaux définis par l'article 606 du Code civil et à condition que ces travaux de gros œuvre ne soient pas nécessités par un manque d'entretien ou un usage anormal.

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, y compris les fermetures (entrées, portes et fenêtres, etc....) et la réfection des peintures extérieures, lesquelles devront être refaites au moins tous les cinq ans, ainsi que le remplacement desdites fermetures.

Le **PRENEUR** s'engage tout particulièrement à maintenir sa devanture en bon état de réparations de toute nature, en harmonie avec l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il sera dressé un 'état des lieux entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** lors de l'entrée en possession des locaux du **PRENEUR** conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

Le **BAILLEUR** pourra demander que soit effectué, au plus tard un mois avant la fin du présent bail, un constat contradictoire (ou réputé contradictoire) et il sera alors dressé un état des réparations que le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer dans les vingt jours qui suivront la notification dudit constat, à peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages et intérêts. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle des services techniques du **BAILLEUR** dont les honoraires et vacations seront à la charge du **PRENEUR**.

14.3. ENSEIGNES - FAÇADES

Le **PRENEUR** prendra l'avis du **BAILLEUR** concernant les dispositions des enseignes et la nuance des peintures à faire sur la façade desdits locaux.

Le **BAILLEUR** se réserve, à ce sujet, un droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments : le **BAILLEUR** pourra, quand il le jugera convenable, exiger aux frais du **PRENEUR**, le nettoyage des vitres et la réfection des peintures extérieures, des locaux loués.

Quant aux enseignes, tableaux et décors que le **PRENEUR** jugera à propos de faire établir sur la façade des locaux, ils devront faire l'objet d'un accord préalable du **BAILLEUR**.

En outre, toute installation devra faire l'objet d'une autorisation préalable des services administratifs compétents en sus de celle du **BAILLEUR**.

14.4. GARNISSEMENT DES LOCAUX

Le **PRENEUR** devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

14.5. SOUS-LOCATION ET LOCATION GERANCE

Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

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

Il s'interdit expressément d'accorder à un tiers **qui ne soit pas lié au preneur par un lien capitalistique direct ou indirect (société-mère, société-mère de la société-mère et sociétés-filles de la société-mère)**, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation précaire.

14.6. DROIT DE VISITE – TRAVAUX DU BAILLEUR

Le **PRENEUR** laissera visiter les lieux loués pour constater leur bon état d'entretien, procéder à toute recherche ou vérification concernant les canalisations, les équipements ou les parties communes ; de même, laissera libre accès aux services techniques, entrepreneurs ou ouvriers chargés d'effectuer tous travaux.

Il souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de modification ou même de construction et réparations quelconques que le bailleur jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué, lorsque même ces travaux dureraien plus de **21 jours** et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, même s'ils ne doivent pas profiter au **PRENEUR** ainsi que pour tous travaux prescrits par les autorités administratives. Le **PRENEUR** devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs.

14.7. TRAVAUX DU PRENEUR – RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, démolition, scellement, percement de mur, modification à la façade, aux croisées ou au gros œuvre, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** qui se réserve un droit d'interdiction absolu.

En particulier, le **PRENEUR** devra, en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

En cas d'autorisation desdits travaux, ceux-ci seront effectués sous la validation des services techniques du **BAILLEUR** dont les honoraires seront acquittés par le **PRENEUR** et sous les conditions suivantes :

- ✓ agrément préalable par le **BAILLEUR** des plans et descriptifs des travaux soumis par le **PRENEUR**,
- ✓ obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet,
- ✓ souscription par le **PRENEUR** des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même, selon la nature des travaux exécutés qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce, conformément à la Législation en vigueur,
- ✓ respect de l'ensemble des législations et plus particulièrement, sans que cela soit exhaustif, celles relatives au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité.

Le **PRENEUR** s'engage expressément à ne pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparation à la charge du **PRENEUR** et de tous dommages et intérêts éventuels, le **BAILLEUR** déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.

Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement en ce compris toute conséquence découlant de la législation et/ou la réglementation sur l'amiante, le saturnisme, la lutte contre les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et supportera, le coût de mise en conformité avec lesdites lois, prescriptions, règlements et ordonnances, ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** s'engage, dans le cas de travaux d'aménagement à effectuer, à respecter la législation relative à l'accessibilité et à la prise en compte de l'handicap.

Le **PRENEUR**, lors de la présentation des plans d'aménagement du local et lors de l'exécution de ses propres travaux, devra s'assurer que le seuil entre l'altimétrie du trottoir et le sol fini du local, n'excède pas 2 cm, afin de respecter la législation d'accessibilité du public.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet(s) du présent contrat et leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **PRENEUR**, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article R 123-1 et suivants du Code de la construction.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **BAILLEUR**, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le **BAILLEUR** pourra demander au **PRENEUR** la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

14.8. PRECAUTIONS D'UTILISATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce, de son industrie, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou ne puisse causer aux habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins, une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque.

Il prendra notamment à sa charge tous travaux d'insonorisation et ceux relatifs aux nuisances olfactives.

Il veillera au respect de toute réglementation relative notamment aux horaires de livraison des marchandises dans le cadre de son activité.

Le **PRENEUR** devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble, dont le **PRENEUR** déclare avoir une parfaite connaissance, ainsi qu'à tous règlements futurs.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

14.9. TROUBLE OU PRIVATION DE JOUSSANCE

Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.

En aucun cas, le **BAILLEUR** ne sera responsable des vols, accidents, dégâts ou détériorations, ou des actes délictueux qui pourraient avoir lieu chez le **PRENEUR** qui ne pourrait, de ce fait, réclamer aucune indemnité, ni dommages-intérêts au **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** renonce à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** :

- a) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le **PRENEUR** au gardien.
- b) En cas de troubles apportés à la jouissance en raison des travaux de voirie ou par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le **PRENEUR** devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le **BAILLEUR**.
- c) En cas d'humidité, fuites, infiltrations, dégât des eaux, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le **PRENEUR**, sauf le cas d'inexécution des obligations incombant au **BAILLEUR**.
- d) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le **BAILLEUR** n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

14.10. ASSURANCES

Le **PRENEUR** devra contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises notamment) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

à l'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, choc d'un véhicule terrestre, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêles, neige, dégâts des eaux et autres liquides ou inondation et refoulement d'égouts et canalisation, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats.

Le **BAILLEUR** est tenu d'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, l'immeuble dont font partie les locaux mis à la disposition du **PRENEUR** et de régler les primes d'assurances y afférentes contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêle, neige, dégâts des eaux et autres liquides, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats .

Les assurances souscrites par le **PRENEUR** devront couvrir les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudages, rendus nécessaires pour la remise en état des lieux et les honoraires d'experts.

Le **BAILLEUR** renonce pour les risques ci-avant mentionnés à l'article 15.10 qu'il fait assurer, à tout recours direct ou indirect contre le **PRENEUR**, son personnel et ses assureurs.

Le **PRENEUR** renonce pour les risques ci avant mentionnés à l'article 15.10 qu'il fait assurer, à tout recours direct contre le **BAILLEUR**, son personnel et ses assureurs. Cette renonciation à recours inclut notamment la perte d'exploitation consécutive à une des causes ci avant énumérée.

Le **PRENEUR** devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes et produire le quinze janvier de chaque année, copies des quittances des primes au **BAILLEUR** ou à ses représentants.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du **BAILLEUR** du fait de l'activité professionnelle du **PRENEUR** et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au **BAILLEUR** sur simple demande de celui-ci.

Le **PRENEUR** devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'assureur du Bailleur, ou de ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le **PRENEUR** à son assureur, sans délai, à compter de la signatures des présentes.

14.11. ENLEVEMENT DES ORDURES ET DECHETS - POLLUTION

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et à ses frais de l'enlèvement de ses ordures et déchets.

Il s'oblige notamment à avoir ses propres containers et à les entretenir en bon état.

Le **PRENEUR** fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra, notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

A cet égard, il s'engage à souscrire un contrat de désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux loués.

14.12. CESSION—APPORT

Le **PRENEUR** s'interdit formellement de céder ou d'apporter son droit au présent bail, ou de céder son fonds de commerce autrement qu'à son successeur dans son commerce et pour la totalité des lieux présentement loués.

La cession ou l'apport du droit au bail ou la cession du fonds de commerce s'accompagnera d'un état des lieux établi conformément à l'article L 145-40-1 du Code de commerce. A cet effet, le Cédant appellera le **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à comparaître lors de la prise de possession des locaux par le Cessionnaire à l'établissement de l'état des lieux.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le Cédant.

Il s'interdit expressément d'accorder à un tiers, **qui ne soit pas lié au preneur par un lien capitalistique direct ou indirect (société-mère, société-mère de la société-mère et sociétés-filles de la société-mère)** à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous location ou d'occupation précaire (cf. ce qui est indiqué ci-dessus à l'article 14.5).

Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR**.

Le cessionnaire fera signifier à ses frais la cession au **BAILLEUR** selon les formes de l'article 1690 du Code civil dans le mois de l'enregistrement de l'acte.

Toutefois, le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exiger la réitération de la cession, un fois celle-ci enregistrée à la recette des impôts et sous la responsabilité du cédant, par acte authentique à recevoir par son notaire, dont une copie exécutoire sera remise par le cédant gratuitement au **BAILLEUR**, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du **BAILLEUR**.

Cette condition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle le **BAILLEUR** n'aurait pas consenti au bail.

Conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce dans le cas de cession de bail ou de fonds de commerce autorisée par le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restera garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs dans la limite de trois ans à compter de la cession, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les conditions du bail. Il ne pourra recevoir aucun loyer d'avance du cessionnaire ; néanmoins, il pourra être stipulé que des loyers d'avance seront payés par le cessionnaire mais à la condition expresse que le versement en soit fait immédiatement dans la caisse du **BAILLEUR**.

Pour faire jouer la garantie du cédant le **BAILLEUR** informe le cédant par courrier recommandé avec accusé de réception de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de un mois à compter de la date à laquelle la somme due aurait dû être acquittée.

Il est en est de même pour tout défaut d'exécution des clauses du bail.

Le **PRENEUR** ne pourra concéder plus de droits qu'il n'en tient des présentes.

14.13. DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU BAILLEUR

Le **PRENEUR** devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception, l'intention par les associés ou actionnaires de procéder à la cession de parts sociales ou de fusion/absorption, ou d'apport d'actif comme en cas de changement de contrôle visé ci-dessus, ou son projet de cession de fonds de commerce, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse du cessionnaire pressenti, de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, la valorisation du fonds de commerce exploité dans les lieux et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Cette notification vaut offre de vente au **BAILLEUR**, ce dernier aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification d'informer le **PRENEUR** dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu pour les besoins de la gestion de son patrimoine (rénovation, réhabilitation, libération,...) à égalité des conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourra substituer.

Les dispositions de l'article 1589 alinéa 1er du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois suivant la notification par le **BAILLEUR** de sa décision.

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

Le refus éventuellement opposé par le **BAILLEUR** n'a pas à être motivé. Son accord pourra être soumis à des conditions particulières.

Le **PRENEUR** déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du présent bail.

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

Le **PRENEUR** ne pourra procéder à aucun apport ou cession sous peine de nullité, sans être à jour de l'ensemble de ses obligations financières à l'égard du **BAILLEUR**.

14.14. DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE OU DE SON DELEGATAIRE

Si les locaux du **PRENEUR** sont situés dans un périmètre institué par délibération du conseil municipal pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le **PRENEUR** s'oblige, préalablement à toute cession du fonds ou du droit au bail, à déclarer au titulaire du droit de préemption, à peine de nullité de la cession, tout projet de cession.

Parallèlement à son obligation de notifier son projet de cession à la commune, le **PRENEUR** s'engage à notifier immédiatement par lettre RAR copie de sa déclaration au **BAILLEUR**.

L'ensemble des dispositions de la présente clause devra, à peine de nullité, et de résiliation de plein droit du présent bail, être reproduit dans tout acte de cession de droit au bail ou de fonds de commerce.

14.15. DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Par application des articles L 443-7 et L443-14 du Code de la construction et de l'habitation, la cession d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitation à loyer modéré autre que les logements est strictement réglementé.

Aussi, et par dérogation à l'article L145-46-1 du Code de commerce dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** envisagerait de vendre le seul local objet des présentes, le **PRENEUR** ne bénéficiera pas le cas échéant d'un droit de préemption dans les conditions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

En tant que de besoin, le **PRENEUR** renonce expressément à l'application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce.

14.16. DEPART DU PRENEUR

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le **PRENEUR** devra :

- laisser visiter les lieux loués par le **BAILLEUR**, ou ses représentants,
 - effectuer, à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et le présent bail.
 - conformément et selon les modalités prévues à l'article L.145-40-1 du Code de commerce il sera établi un état des lieux contradictoire, Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.
 - remettre au **BAILLEUR** les clés de ses locaux,
- lui présenter les acquits afférents à tous impôts, prestations et loyers à sa charge pour l'année en cours et celles écoulées, le **BAILLEUR** se réservant le droit d'exiger le rétablissement des lieux en l'état antérieur aux frais du **PRENEUR**, ce dernier ne pouvant prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.

14.17. CONTRATS SOUSCRITS PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** souscrira, pour ses locaux, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, du téléphone... Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.

Le **PRENEUR** a la faculté de choisir son fournisseur d'énergie et en assume l'entièvre responsabilité. Il informera immédiatement le **BAILLEUR** par lettre RAR de tout changement de prestataire.

14.18. RESEAUX

Le **PRENEUR** utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance, ou capacité initialement prévues.

La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du **PRENEUR**.

14.19. INSCRIPTION DE NANTISSEMENT OU DE PRIVILEGE

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le **PRENEUR** et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.

Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination, la gérance ou la direction de la société devra être préalablement notifiée par écrit au **BAILLEUR** par lettre recommandée A.R. quinze jours à l'avance et il sera remis ensuite au bailleur dans le mois de la décision toute pièce justificative.

14.20. DECES DU PRENEUR

En cas de décès du **PRENEUR**, si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

14.21. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

- a)** si les locaux viennent à être détruits, en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
- b)** si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

1er cas Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires des services techniques du **BAILLEUR**; le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront résilier le bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, sans indemnité, ni de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis des services techniques du **BAILLEUR**.

Au cas où ni le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure aux dires des services techniques du **BAILLEUR** à 180 jours : le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le **PRENEUR** aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le président du tribunal de grande instance statuant en référé.

14.22. TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le **BAILLEUR** pourra toujours y mettre fin par tout moyen. Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit et d'un commun accord.

15. ALIMENTATION EN EAU

Dans le cas où le **PRENEUR** règle ses consommations directement à la compagnie des eaux, il communiquera au **BAILLEUR** une copie de son contrat d'abonnement dès régularisation ainsi que chaque année à la date anniversaire du bail.

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** sa consommation d'eau ainsi que toutes taxes, redevances, dont la redevance d'assainissement et autres s'y ajoutant, au tarif appliqué par le prestataire de service en ce qui concerne l'eau froide et au tarif appliqué par le **BAILLEUR** en ce qui concerne l'eau chaude dans le cas de production de celle-ci. Pour ce faire, il versera des acomptes trimestriels et une régularisation sera effectuée annuellement. Par dérogation accordée, il pourrait être seul responsable vis à vis du prestataire de service, des quantités consommées.

En cas d'interruption ou d'arrêt momentané de l'alimentation en eau chaude s'il y a lieu, le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer ou des charges et le **BAILLEUR** ne pourra être tenu à aucune indemnité pour privation de jouissance.

Le **PRENEUR** devra impérativement laisser libre accès aux compteurs tant au **BAILLEUR** qu'aux préposés chargés d'effectuer les relevés ou toutes vérifications nécessaires.

Il ne pourra s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés des compteurs d'eau, etc. Il signalera au **BAILLEUR** tout dérangement, arrêt ou anomalie qu'il constaterait.

Si, par suite de dérangements ou réparations, indépendants de la volonté du **PRENEUR**, le compteur se trouvait arrêté, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

Aucune réclamation ne pourra être présentée pour interruption de distribution d'eau provenant soit de dispositions adoptées par le prestataire de service, soit de réparations, gelées ou tout autre cas prévu ou imprévu.

Le **PRENEUR** ne pourra effectuer aucune dépose du compteur sans l'accord écrit et préalable du **BAILLEUR**.

16. CHAUFFAGE

Le **PRENEUR** s'engage à rembourser auprès du **BAILLEUR** sa consommation en chauffage par une provision trimestrielle en couverture des charges.

La régularisation sera effectuée annuellement.

Les jours de fermeture des locaux ne donneront lieu à aucun abattement.

Le **PRENEUR** ne pourra apporter aucune modification aux installations sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du **BAILLEUR**, celui-ci se réservant le droit de faire réaliser ces travaux, aux frais du **PRENEUR** par une entreprise agréée.

En sus des frais de chauffage, le **PRENEUR** devra supporter les dépenses de remise en état des appareils ou installations qui seraient détériorées de son fait.

17. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle dudit bail qu'à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, du rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires dus à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'un rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, dus à la suite d'une fixation judiciaire ou contractuelle du loyer renouvelé, de toutes indemnités d'occupation et plus généralement de toutes sommes dues au cours du bail et pendant la période de maintien dans les lieux, ou d'inexécution d'une seule de l'ensemble des clauses du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR** et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Dans ce cas, les sommes dues et réclamées au **PRENEUR** produiront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

Le **BAILLEUR** reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du **PRENEUR** prononcée par une ordonnance de référé ou par la juridiction saisie au fond et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie et de deniers d'entrée (s'il en est versé un) resteront acquises de plein droit au **BAILLEUR** comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêtée par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou sommation d'exécuter sera dressé aux frais du **PRENEUR**.

L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR**, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail sera égale au montant du loyer contractuellement en vigueur, majoré de vingt pour cent (20%) outre les charges et taxes, sans préjudice du droit du **BAILLEUR** d'indemnisation complémentaire.

Tous frais de procédure (commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation), de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et d'extrait K-BIS ainsi que les honoraires, mêmes non taxables d'Huissier, ou d'Avocat, seront à la charge du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** rappelle en tant que de besoin l'article L. 145-17 du Code de commerce :

*« Le **BAILLEUR** peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :*

*1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L 145-8, l'infraction commise par le **PRENEUR** ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée pendant plus d'un mois après mise en demeure du **BAILLEUR** d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ».*

18. DECLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'exercer, dans l'avenir, l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A.

Le **PRENEUR** accepte, les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A., à charge pour lui de faire valoir ses droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code général des impôts reste à la seule initiative du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pouvant contraindre le **BAILLEUR** à l'exercer ou à y renoncer.

19. FRAIS

Le **PRENEUR** s'oblige à régler au **BAILLEUR** les frais de dossier et les frais rédactionnels des présentes s'élevant à la somme de **CINQ CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (553,20 EUR)** **Toutes Taxes Comprises dont QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET VINGT CENTIMES (92,20 EUR)** de **TVA à 20,00 %**.

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et des avenants à intervenir seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

20. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou domicile respectif.

21. MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

[REDACTED] responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel dont les finalités portent sur :

- la gestion et le contentieux locatifs ;
- les mesures destinées à assurer la sécurité, la tranquillité et la jouissance paisible des locaux ;
- la réalisation d'enquêtes, de diagnostics, de reporting et de statistiques.

Sauf mentions particulières, les données ont un caractère obligatoire dont l'absence pourrait rendre impossible la réalisation des finalités précitées.

Les données sont destinées à [REDACTED] ainsi qu'aux organismes et institutions liés au logement social, aux prestataires sociaux et autres prestataires, aux autorités et organismes compétents le cas échéant et aux partenaires liés contractuellement.

Pour les données relatives à la santé, les demandes de [REDACTED] se limitent aux catégories générales ayant pour base une obligation légale ; pour les données communiquées à l'initiative du Preneur celles-ci feront l'objet d'un traitement limité dans l'intérêt direct dudit **PRENEUR**.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le **PRENEUR** dispose d'un droit d'interrogation, d'accès et de rectification des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de ses données. Ces droits s'exercent auprès de [REDACTED]

[REDACTED] par courrier accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Fait en 3 exemplaires

A PARIS

Le **4 avril 2016**

[REDACTED]