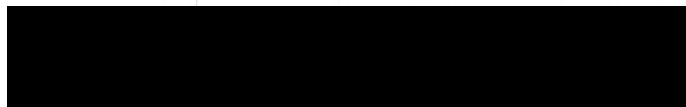


***BAIL COMMERCIAL***

***ENTRE***



***ET***

**SOCIETE LEPAPE**



<b>CHAPITRE PREMIER - CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL .....</b>	<b>6</b>
1.1 - Désignation des Lieux.....	6
1.2 - Destination des Lieux.....	6
1.3 - Durée du Bail .....	6
1.4 - Loyer .....	6
1.4.1 - Montant.....	7
1.4.2 - Modalités de Paiement et Régime Fiscal de l'Immeuble .....	7
1.4.3 - Indexation Conventionnelle du Loyer.....	7
1.5 - Provision sur Charges .....	8
1.6 - Dépôt de Garantie .....	8
1.7 – Autres conditions particulières.....	8
1.7.1 – Franchise de Loyer.....	9
1.7.2 – Autorisation de domiciliation- Sous-Location.....	9
1.7.3 – Dépenses d'ascenseur.....	10
1.7.4 – Compteur électrique.....	10
1.7.5. Autorisation de travaux du Preneur – Enseigne- Façade.....	10
 CHAPITRE 2 - CONDITIONS GENERALES.....	 1
Article 1 <sup>er</sup> : Objet.....	1
Article 2 : Désignation des Locaux loués.....	1
<b>CONDITIONS FINANCIERES .....</b>	<b>1</b>
Article 3 : Loyer .....	1
3.1- Montant du loyer.....	1
3.2 - Indexation du loyer .....	1
3.3 - Modalités de paiement du loyer .....	2
3.4 - Indemnité d'occupation .....	2
Article 4 : Sommes accessoires au loyer .....	3
4.1 - Charges .....	3
4.2 - Modalités de répartition des charges.....	6
4.3 - Impôts – Taxes – Contributions – Frais.....	6
4.4 - Paiement des sommes accessoires au loyer .....	6
Article 5 : Dépôt de garantie.....	6
Article 6 : Honoraires – Frais – Enregistrement.....	7
Article 7 : Sanctions en cas de non-paiement .....	7
<b>CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT .....</b>	<b>8</b>
Article 8 : Prise d'effet – Durée.....	8

Article 9 : Entrée dans les lieux - Prise de possession .....	8
Article 10 : Renouvellement du Bail – Refus de renouvellement du Bail.....	8
10.1 - Renouvellement du Bail.....	8
10.2 - Refus de renouvellement du Bail.....	10
Article 11 : Restitution des Locaux Loués .....	10
Article 12 : Clause résolutoire de plein droit .....	11
Article 13 : Modification de la Situation du Preneur .....	12
CONDITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES LOCAUX LOUES.....	12
Article 14 : Destination - Activité.....	12
Article 15 : Garnissement des Locaux Loués .....	13
Article 16 : Conditions générales d'occupation .....	13
16.1 - Enseigne – Publicité .....	13
16.2 - Plaque professionnelle – Signalisation .....	13
16.3 - Accès et Visite des Locaux Loués.....	13
16.4 - Eléments d'Equipements Communs et Privatifs .....	14
16.5 - Règlement d'Immeuble et Règlement de Copropriété .....	14
16.6 - Surveillance des Locaux Loués.....	15
Article 17 : Cession et sous-location.....	15
17.1 - Sous-location .....	15
17.2 - Cession, y compris par apport en société.....	16
17.3 - Location-gérance .....	17
Article 18 : Environnement – Santé publique.....	17
18.1 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE).....	17
18.2 - Etat des Risques et Pollutions (ERP) .....	17
18.3 - Amiante .....	17
18.4 - Respect de l'environnement et développement durable. ....	18
ETAT ET ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES – TRAVAUX.....	18
Article 19 : Etat des lieux .....	18
Article 20 : Travaux – Réparations – Embellissements.....	18
20.1 - Travaux du Bailleur .....	18
20.2 – Entretien des Locaux Loués et Travaux du Preneur.....	19
<b>RESPONSABILITES – ASSURANCES</b> .....	21
Article 21 : Responsabilité – Assurances .....	21
21.1 - Responsabilité du Preneur – Renonciation à recours.....	21

21.2 - Assurances.....	22
21.3 - Surprimes d'assurances.....	23
21.4 - Sinistres.....	23
21.5 - Sous-location .....	23
21.6 - Destruction des Locaux Loués .....	24
DISPOSITIONS FINALES .....	24
Article 22 : Procédure collective.....	24
Article 23 : Election de domicile .....	25
Article 24 : Faculté de substitution et de division .....	25
Article 25 : Droit applicable - Compétence.....	25
Article 26 : Pièces contractuelles.....	25
Article 27 : Modifications – Tolérances – Divisibilité – Confidentialité – Conditions de formation du contrat -Imprévision .....	25
27.1 - Modifications .....	25
27.2 - Tolérances.....	26
27.3 - Divisibilité .....	26
27.4 - Confidentialité .....	26
27.5 - Conditions de formation du contrat -Imprévision.....	26



## ENTRE LES SOUSSIGNEES

Dénommée ci-après "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

**ET**

**La société LEPAPE**, société par actions simplifiée au capital social de 79 593,50 €, dont le siège social est situé 37-39 rue d'Artois 75008 Paris , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro d'identification 439 656 976, représentée par Monsieur Claude LEPAPE en sa qualité de Président, dument habilité aux fins des présentes,

Dénommée ci-après "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble (ci-après l'« Immeuble ») désigné à l'article 1.1 des Conditions Particulières.

Les locaux loués en vertu des présentes (ci-après les « Locaux Loués ») dépendent de l'Immeuble.

**Le Preneur** n'a pas l'intention, dans un avenir prévisible, d'effectuer dans l'immeuble loué des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, ainsi qu'il l'a indiqué au Bailleur et le déclare à nouveau expressément ici.

**Le Preneur** reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de contrat sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le Bailleur.

**Le Preneur** propose de prendre à bail les Locaux Loués afin d'y exercer son activité.

Le Bailleur consent au Preneur qui l'accepte un bail commercial (ci-après « le bail ») aux Conditions Particulières (Chapitre 1<sup>er</sup>) et Générales (Chapitre 2) suivantes.

**IL EST DONC ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE PREMIER - CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL**

### **1.1 - Désignation des Lieux**

Les Locaux Loués dépendent dans un ensemble immobilier situé à **26 Boulevard Raspail- 13 rue de Varenne 75007 PARIS** et se composent comme suit :

#### **- lot n°3 du règlement de copropriété :**

Au rez-de-chaussée avec un accès direct par le Boulevard Raspail, boutique à droite du porche d'entrée, un local commercial comprenant : une boutique avec escalier intérieur privatif desservant le lot n°36 au sous-sol, deux réserves, et un débarras, avec porte d'accès à l'escalier de service B.

Ce lot est indissociable du lot 36

Représentant 225/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

#### **- lot n° 36 du règlement de copropriété :**

Au sous-sol, un local comprenant : deux réserves, un local climatisation, deux wc.

Ce lot est indissociable du lot 3.

Représentant 29/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le tout ayant une surface utile totale d'environ 124 m<sup>2</sup> décomposée comme suit, un rez-de-chaussée d'une surface utile d'environ 124 m<sup>2</sup>, et un sous-sol d'une surface utile d'environ 36 m<sup>2</sup>.

Les Locaux ne comprennent pas d'emplacements de stationnement intérieur ou extérieur.

Il est convenu entre les parties que le loyer ci-après défini est établi forfaitairement et non pas à la surface louée, la mention de cette surface, si elle existe, ayant un caractère uniquement indicatif.

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-dessus.

Le Preneur déclare avoir reçu avant la signature des présentes une copie certifiée conforme du règlement de copropriété en date du 26 septembre 2005 de l'ensemble immobilier.

### **1.2 - Destination des Lieux**

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les locaux ci-dessus désignés, à usage exclusif de :

**- distribution et réparation de cycles, ventes d'accessoires et d'équipements pour le cycliste, et de tout type d'articles de et de matériels de sport**

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre.

### **1.3 - Durée du Bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 années entières et consécutives à compter du **1er février 2020 pour se terminer le 31 janvier 2032.**

Toutefois, le Preneur a la faculté de dénoncer le Bail pour l'expiration de chaque période triennale en signifiant un congé au Bailleur au moins six (6) mois à l'avance et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

A titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, le Preneur renonce à l'exercice de sa première faculté de résiliation triennale, ce dernier s'engageant par conséquent pour une durée ferme de six années.

#### **1.4 - Loyer**

##### **1.4.1 - Montant**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, Hors Taxes et Hors Charges de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**.

##### **1.4.2 - Modalités de Paiement et Régime Fiscal de l'Immeuble**

Le loyer est payable trimestriellement d'avance; il est exigible au premier jour de chaque terme civil soit le **1<sup>er</sup> janvier**, le **1<sup>er</sup> avril**, le **1<sup>er</sup> juillet** et le **1<sup>er</sup> octobre** de chaque année à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le paiement du loyer et des sommes accessoires au loyer s'effectue par virement bancaire.

Le Preneur reconnaît expressément avoir reçu du Bailleur ou de son mandataire un relevé d'identité bancaire lui permettant de procéder au virement bancaire sur le compte du Bailleur, à chaque échéance, les sommes qui seront dues.

Le Preneur s'oblige à passer l'ordre de virement de sorte à ce que les sommes dues soient virées sur le compte du Bailleur au premier jour du terme civil de chaque échéance, sous peine d'être redevable à l'égard du Bailleur des intérêts de retard et indemnités prévus à l'article 7 des Conditions Générales.

Si pour un motif quelconque le paiement des sommes dues aux échéances contractuelles au titre de rappel de tous Loyers, charges ou accessoires ne pouvait intervenir par voie de virement bancaire, le Preneur s'oblige en tout état de cause à régler par tous autres moyens, à l'exclusion des espèces, les sommes dues de ce chef, le premier jour de chaque trimestre civil afin de satisfaire aux échéances contractuelles ci-dessus prévues.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur un (1) mois avant la plus proche échéance, un nouveau relevé d'identité bancaire.

Le loyer est assujéti à la contribution annuelle sur les revenus de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans, le cas échéant (ou tout autre impôt ou taxe qui viendrait à lui être substitué) qui sera payée en même temps que le loyer, au taux en vigueur.

Le régime fiscal de l'Immeuble pourra être modifié soit par option du Bailleur, soit par abandon d'option du Bailleur, ce que le Preneur accepte expressément.

##### **1.4.3 - Indexation Conventionnelle du Loyer**

Le réajustement du loyer se fera annuellement le **1<sup>er</sup> février** de chaque année en vertu de la clause 3.2 des Conditions Générales du bail et ce, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) et pour la première fois le **1<sup>er</sup> février 2021** le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base est celui du **3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2019**, dont la valeur est **115,60**.

L'indice de comparaison pour la première année d'indexation sera l'indice du **3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2020** et ainsi de suite d'année en année, l'indice de comparaison de l'année N-1 devenant l'indice de base de l'année N.



### **1.5 - Provision sur Charges**

Pour l'année en cours et à compter de la date de prise d'effet du bail, la provision annuelle est fixée à **trois MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300,00 €)** payable trimestriellement d'avance, en même temps et sous les mêmes sanctions que le loyer.

De convention expresse, il est convenu que le montant des provisions évoluera, au-delà de l'année en cours, selon les modalités figurant aux Conditions Générales.

Les parties s'obligent à se concerter en vue d'optimiser les performances environnementales de l'immeuble et de satisfaire aux préconisations des lois Grenelle I et Grenelle II, relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.

En particulier, elles s'obligent à communiquer à l'autre partie, les données en leur possession relatives aux consommations énergétiques des parties communes et/ou privatives des locaux loués.

### **1.6 - Dépôt de Garantie.**

**1.6.1** par dérogation à l'article 5 des conditions générales, pour garantir l'exécution du présent bail, le **PRENEUR** remettra au **BAILLEUR** une garantie bancaire à première demande d'un montant équivalent à 3 mois de loyer hors charges hors taxes soit 37 500 €, émise par un établissement bancaire ayant son siège social en France, qui devra être valable pendant toute la durée d'occupation des lieux loués par le Preneur.

Il correspond à trois mois de loyer total annuel hors taxes et sera réévalué à chaque indexation, révision, augmentation judiciaire ou conventionnelle du loyer, afin de toujours correspondre à trois mois de loyer.

Il est rappelé que si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au **PRENEUR**, le **BAILLEUR** aura la faculté de faire jouer la garantie bancaire, le montant correspondant restera alors acquis au **BAILLEUR** à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En considération de la personnalité du Preneur, le Bailleur accepte de ne pas solliciter une garantie de recouvrement distincte pour le recouvrement des loyers et charges.

**1.6.2** En cas de cession du fonds de commerce, ou de tout autre type de transfert de propriété ayant pour effet de modifier l'entité juridique du présent bail, le nouveau Preneur devra fournir dans les quinze jours du transfert de propriété une garantie autonome à première demande complémentaire d'un montant de trois mois de loyers et charges, en sus du dépôt de garantie.

En sus du Dépôt de Garantie, le Preneur devra fournir au Bailleur au plus tard à la prise d'effet du présent bail, une garantie bancaire à première demande (la "**Garantie Bancaire à Première Demande**").

Cette Garantie Bancaire à Première Demande devra notamment :

- a) être consentie par un établissement bancaire de l'Union Européenne de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France,
- b) porter sureté d'une somme représentant trois (3) mois de Loyer hors taxes hors charges tel que défini à l'Article XI
- c) être ajustable de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer annuel après indexation dans les conditions posées à l'Article XII.
- d) produire effets jusqu'à l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la fin du Bail et devra, également, profiter à l'éventuel successeur du Bailleur.
- e) être soumise au droit français, exécutable en France, la banque devant y faire élection de domicile.

Cette Garantie Bancaire à Première Demande sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée d'occupation des lieux loués et restituée dans les mêmes conditions que le Dépôt de Garantie.

En cas de mise en jeu totale ou partielle de cette Garantie Bancaire à Première Demande, le Preneur s'oblige dans un délai d'un (1) mois à délivrer une nouvelle garantie pour respecter l'obligation à laquelle il s'est engagé aux termes de la présente clause.

A défaut, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire stipulée sous les sanctions qui en découlent.

Enfin, à défaut pour la Garantie Bancaire à Première Demande d'être transmissible à tout tiers venant aux droits du Bailleur, une nouvelle Garantie Bancaire à Première Demande, conforme à la précédente devra être remise au tiers venu aux droits du Bailleur dans le mois suivant la notification qui sera faite au Preneur du changement de Bailleur.

En fin d'occupation, mainlevée sera donnée au Preneur de la Garantie Bancaire à Première Demande, après libération complète des Locaux, restitution de ces derniers laquelle emporte remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Si la propriété de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, du Centre ou du Complexe devait être transférée, cette Garantie Bancaire à Première Demande sera transférée au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur.

En cas de cession du présent bail, cette Garantie Bancaire à Première Demande sera maintenue jusqu'à la délivrance d'une Garantie équivalente par le cessionnaire.

En cas d'ouverture de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif, ce conformément aux dispositions des articles L 622-7, L 631-14 et L 641-3 du Code de Commerce.

### **1.7 – Autres conditions particulières**

#### **1.7.1 – Franchise de loyers.**

Il est accordé au Preneur une franchise de trois mois de loyers Hors taxes, les charges et taxes restant dues pendant cette période de franchise.

Date de départ de facturation du loyer : le 1<sup>er</sup> mai 2020

#### **1.7.2. Autorisation de Domiciliation - Sous-location**

A. Par dérogation à l'article 17.1 des Conditions Générales, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à sous-louer partiellement ou totalement les Locaux Loués à toutes ses sociétés filiales, directes ou indirectes au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

B. Il est précisé que le Bailleur renonce d'ores et déjà expressément à concourir à l'acte de sous-location ci-dessus autorisée.

C. Dans cette hypothèse de sous-location ci-dessus autorisée, le Preneur n'aura pas à respecter la procédure prescrite à l'article L. 145-31 du Code de commerce.

Le Preneur s'oblige toutefois à en informer le Bailleur en lui communiquant une copie de l'acte correspondant dans le mois suivant sa signature.

E. Les autres stipulations de l'article 17.1 des Conditions Générales du Bail demeurent inchangées.



**1.7.3 Par dérogation à l'article 4.1.3. des Conditions Générales, les dépenses de copropriété liées à l'ascenseur de l'immeuble ne seront pas refacturées.**

**1.7.4. Compteur électrique.**

Le Preneur reconnaît qu'à la prise d'effet du présent bail, le compteur électrique est commun avec la boutique voisine, formant les lots n°2 du règlement de copropriété situé dans le même immeuble, jusqu'à accomplissement par ENEDIS des travaux de remise en route du compteur individuel installé dans le lot n°2, qui devrait être effectif au 31 mars 2020 au plus tard.

L'abonnement ne pourra donc être transféré au nom du Preneur durant cette période.

Le Bailleur procédera donc à un relevé du compteur au jour de la prise d'effet du bail et jusqu'à mise en route du deuxième compteur électrique.

Le montant de la facture d'électricité facturée au Bailleur sera réparti par ce dernier durant cette période au prorata des surfaces utiles occupées.

Le Preneur s'engage à procéder aux formalités de changement de titulaire de l'abonnement ainsi qu'au remboursement au Bailleur de la facture d'électricité ainsi proratisée.

**1.7.5. Autorisation de travaux du Preneur – Enseigne- Façade.**

Le Preneur a communiqué un descriptif des travaux qu'il entend exécuter dans les lieux loués qui est visé en annexe par les Parties.

Il s'agit notamment de la création d'une mezzanine d'environ 10 m<sup>2</sup>, en structure bois type sapin.

L'ensemble sera en solivage dimension 8x23cm fixé sur la trémie existante + reprise par poteaux (sol/solivage) 8x23cm coté mitoyen entre les 2 cellules. Le sera plancher sera composé de 2 couches croisée en aggloméré hydrofuge de 22mm. Cette mezzanine aura une résistance de 1500kg /m<sup>2</sup> conforme au DTU en ERP

Le Bailleur les autorise sous réserve de l'obtention des autorisations légales nécessaires, que ce soit au niveau de la copropriété ou des autorités administratives, qu'elles soient menées par des entreprises respectant les règles de sécurité et d'hygiène, la réglementation du travail, les normes en vigueur, et bénéficiaires des assurances obligatoires pour le type de travaux envisagés.

Le Preneur devra remettre au Bailleur à l'achèvement des travaux un dossier compilant l'ensemble des documents lui permettant de pouvoir justifier de la régularité des travaux.

## CHAPITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

### Article 1 : Objet

Par le présent bail (ci-après le "Bail"), le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte, les Locaux Loués ci-après désignés. Le Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur au titre des dispositions prévues aux articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-38 et D145-12 à D145-19 du Code de commerce, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit que les parties s'obligent à exécuter.

L'ensemble des clauses et conditions des présentes sont applicables tant au cours de la durée initiale du Bail que lors de ses renouvellements ou prorogations éventuels.

Les obligations des Parties sont contenues dans les présentes Conditions Générales et les Conditions Particulières.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, les Conditions Particulières prévalent.

### Article 2 : Désignation des Locaux loués

Les Locaux Loués sont décrits à l'article 1.1 des Conditions Particulières, tel que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'y faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant bien connaître les Locaux Loués pour les avoir visités en vue du Bail et les trouve conformes à l'exercice de son activité.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible pendant la durée du Bail et de ses renouvellements ou prorogations éventuels.

## CONDITIONS FINANCIERES

### Article 3 : Loyer

#### 3.1- Montant du loyer

Le Preneur doit régler un loyer sur la base annuelle hors taxes et hors charges défini dans les Conditions Particulières.

Pour le cas où le loyer ne serait pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.), le Bailleur, peut, 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.

#### 3.2 - Indexation du loyer

Le loyer est indexé annuellement, le jour anniversaire de la prise d'effet du Bail. Cette indexation est proportionnelle à la variation de l'indice énoncé dans les Conditions Particulières. Elle a lieu automatiquement de plein droit, sans notification préalable, la période de variation de l'indice ne pouvant être supérieure à un an. Le loyer varie dans la même proportion que l'indice.

Pour l'application de la première indexation, qui aura lieu le jour du premier anniversaire de la prise d'effet du Bail, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial, mais de l'année civile suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du dernier loyer annuel, en prenant pour base le loyer indexé de l'année écoulée et pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer (année  $n$ ) et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante (année  $n+1$ ).

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour le réajustement, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice contractuel de comparaison.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail et si un nouvel indice était publié afin de s'y substituer, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans l'hypothèse où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et s'il ne pouvait être fait référence à aucun autre indice en remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement est déterminé par un expert désigné d'un commun accord entre elles. Si les Parties ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation de cet expert, celui-ci est alors désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert désigné aura tous pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours possible.

Les honoraires et frais d'expert seront supportés pour moitié par le Bailleur et par le Preneur.

La présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### 3.3 - Modalités de paiement du loyer

Le loyer est portable au domicile du Bailleur à sa date d'exigibilité même en l'absence d'avis d'échéance.

Les loyers sont payables trimestriellement et d'avance à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur paie son loyer le premier jour de chaque trimestre civil.

Toutes sommes dues à titre de loyer en principal et accessoires en exécution du Bail seront réglées par le Preneur par virement ou par prélèvement sur son compte bancaire, conformément à ce qui est prévu aux Conditions Particulières.

### 3.4 - Indemnité d'occupation

Le Preneur qui, sans accord écrit exprès et préalable du Bailleur ni bénéfice d'aucun droit au maintien dans les lieux, ne restitue pas les Locaux Loués après cessation de la location, est redevable de plein droit de l'indemnité d'occupation journalière ci-après définie en sus des sommes accessoires au loyer.

Le Preneur qui quitte les lieux sans restituer les clés ou sans les débarrasser, est également redevable de plein droit de l'indemnité d'occupation journalière ci-après définie en sus des sommes accessoires au loyer.



L'indemnité d'occupation est expressément fixée à un montant égal à deux (2) fois le dernier loyer dû, en sus du remboursement des sommes accessoires au loyer tel que prévu par le contrat et sans préjudice du droit du Bailleur de la faire fixer judiciairement si le préjudice à lui causer par le maintien illicite était supérieur à ladite indemnité.

L'indemnité d'occupation est due dès le jour suivant celui de cessation du Bail jusqu'au jour de restitution des lieux et remise des clés, ceci sans préjudice de tous autres dommages-intérêts que le Bailleur serait fondé à réclamer au Preneur.

#### **Article 4 : Sommes accessoires au loyer**

##### **4.1 - Charges**

Le loyer stipulé à l'article 1.4 des Conditions Particulières est net de toutes charges, prestations et travaux pour le Bailleur.

En plus du loyer, le Preneur supporte intégralement sa quote-part des charges, prestations et toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien, de remplacement et d'améliorations afférentes aux parties communes de l'Immeuble ou encore aux équipements de toutes natures compris dans les Locaux Loués et/ou dans les parties communes de l'Immeuble, de telle sorte que le loyer stipulé à l'article 1.4 des Conditions Particulières soit net de tous travaux, charges, prestations et taxes pour le Bailleur, à la seule exception des travaux, charges, prestations et taxes ne pouvant être imputés aux locataires et tels qu'énoncés à l'article R. 145-35 du code de commerce.

Les charges visées ci-dessus comprendront :

- le coût de tous les travaux qui résulteraient de la vétusté par dérogation aux articles 1719 et 1755 du Code civil, sauf lorsque ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- toutes les dépenses imposées par l'Administration et/ou toute nouvelle réglementation (notamment à la réglementation, en vigueur ou à venir, applicable à la sécurité, à la réglementation des établissements recevant du public, à la législation du travail, à celle de l'environnement, etc...) ;
- les dépenses rendues nécessaires par l'intérêt général de l'Immeuble ;
- les dépenses telles qu'établies par le Bailleur, son mandataire, ou le cas échéant le syndic de copropriété au prorata de la quote-part des parties communes affectée au Locaux Loués.

Le Preneur est avisé du fait que l'intérêt général de l'Immeuble, son évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages et des équipements le constituant peuvent générer des travaux de rénovation ou des travaux décoratifs nécessaires au maintien de l'Immeuble à un niveau concurrentiel attractif pour les occupants, les locataires ou leur clientèle.

L'ensemble des coûts en résultant est refacturé au Preneur à hauteur de sa quote-part, dès lors que ces travaux ont pour objet le maintien de l'Immeuble à un niveau général de prestations équivalent à celui de la conception d'origine de l'Immeuble actuel.

##### **4.1.1 - L'entretien (incluant les réparations de toutes natures, les remplacements et les améliorations)**

Le Preneur prend donc à sa charge :

- L'entretien de l'Immeuble, les réparations, remplacements et/ou améliorations de toutes natures, y compris les dépenses de ravalement et de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire ou non, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation, à la seule exception des travaux et réparations relevant de l'article 606 du Code civil ;

- Les frais d'exploitation, les frais matériels, les dépenses d'entretien courant, les menues réparations ;
- Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques ;
- Le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats de ces analyses ;
- Le coût des produits d'entretien des parties communes de l'Immeuble ;
- le coût des frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie, de secours, et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations ;
- Les frais de dératisation, de désinsectisation et de désinfection des parties communes de l'Immeuble ;
- Les frais d'entretien des portes de parking, des barrières, des aires de livraison, des espaces verts et de la décoration florale.

#### 4.1.2 - Electricité

Le Preneur supporte :

- Les dépenses d'électricité ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes de l'Immeuble, l'entretien et la mise aux normes des minuteriers, des installations électriques de toutes natures, y compris les groupes électrogènes ;
- Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ;
- La pose, l'entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) et les relevés de compteurs divisionnaires le cas échéant ;
- Les frais de mise en conformité de ces installations.

#### 4.1.3 - Ascenseurs

S'il existe, Le Preneur supporte :

- Les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges ;
- les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien y compris les réparations de toutes natures et remplacements) ;
- Les frais d'électricité (éclairages et force motrice) ;
- Les frais de mise en conformité de ces installations.

#### 4.1.4 - Chauffage et climatisation

Le Preneur supporte toutes les dépenses et/ou charges relatives au chauffage et à la climatisation, tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

Le Preneur supporte donc, à l'exception des droits de raccordement :

- Les coûts de combustible et/ou d'électricité et/ou de toutes autres formes d'énergie nécessaire à l'alimentation et au fonctionnement des installations de chauffage et climatisation ;
- Les frais d'entretien (y compris les réparations de toutes natures et remplacements) et d'exploitation des installations ;



- Les salaires et charges sociales des personnels chargés de la mise en service et du bon fonctionnement des installations ;
- Les dépenses relatives aux contrôles des installations ;

Les frais de mise en conformité de ces installations.

#### 4.1.5 - Personnels

Le Preneur supporte :

- Les frais de main d'œuvre, les salaires, les 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, les salaires, les charges sociales et fiscales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes de l'Immeuble, ainsi que les frais de même nature pour tout personnel suppléant ou intérimaire ;
- Les frais relatifs au service de standard téléphonique et de toute autre installation de télécommunications ;
- Les frais de main d'œuvre, les salaires, les charges sociales et fiscales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'Immeuble.

#### 4.1.6 Eau

Le Preneur supporte :

- Le coût de la consommation d'eau des parties communes ainsi que toute taxe d'assainissement, frais et taxes annexes ;
- Les frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs d'eau privatifs ou communs ;
- Les frais d'entretien et/ou de remplacement des canalisations ;
- Les frais d'entretien (y compris les réparations de toutes natures et remplacements) de la robinetterie.

#### 4.1.7 - Charges particulières

Le Preneur rembourse :

- Les honoraires du ou des mandataires du Bailleur au titre de la gestion technique de l'Immeuble et des charges de l'Immeuble
- Les primes d'assurances versées pour toutes polices souscrites au titre de l'Immeuble.
- Les charges issues de l'existence d'une association de gestion de zone ou de l'appartenance de l'Immeuble à un syndicat de copropriété.

L'inventaire ci-dessus des catégories de travaux, charges et prestations liés au Bail, correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouveaux travaux, charges et prestations liés au Bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce.

#### 4.2 - Modalités de répartition des charges

Les critères de répartition des charges entre les divers locaux de l'Immeuble sont déterminés par le Bailleur en fonction de leur nature, et par le règlement de l'association syndicale et/ou de la copropriété s'il en existe. Un arrêté de comptes individuel fait apparaître le mode de répartition des charges entre les différents locaux de l'Immeuble et, le cas échéant, de l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppressions ou d'installations nouvelles, ainsi qu'en cas de modification des locaux, de la législation ou de la réglementation.

Les provisions de l'exercice suivant sont modifiées en fonction des résultats de la régularisation annuelle et du budget prévisionnel établis par le Bailleur. Les acomptes de charges sont susceptibles de varier au cours de l'exercice considéré, si les prévisions de dépenses elles-mêmes subissent des modifications.

#### 4.3 - Impôts - Taxes - Contributions - Frais

Le Preneur doit rembourser au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et toutes augmentations d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit.

Le Preneur doit également rembourser au Bailleur, sur facture, les impôts, taxes, frais, taxes foncières des propriétés bâties, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de balayage, contribution foncière des entreprises et autres (notamment la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France et la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France) grevant les Locaux Loués, existants ou à créer, même s'ils sont légalement à la charge du Bailleur, de telle manière que ce dernier perçoive le loyer net de tous impôts autres que ceux sur le bénéfice des sociétés et les taxes ne pouvant être imputées aux locataires et telles qu'énoncées à l'article R. 145-35 du code de commerce.

#### 4.4 - Paiement des sommes accessoires au loyer

Le paiement des sommes accessoires au loyer s'effectue par appel d'une provision trimestrielle que le Preneur verse avec chaque terme de loyer.

Le Bailleur se réserve le droit de réviser la provision en cours d'année. Cette révision en cours d'année ne constitue en aucun cas une obligation pour le Bailleur.

Dans les neuf (9) mois suivant la fin de chaque année civile, ou le cas échéant, dans les trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice, le montant des provisions versées est régularisé en fonction des dépenses réelles.

Le Preneur peut, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition des dépenses. Cependant, il est formellement convenu que, sans préjudice des droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, même partiellement, au règlement de son appel de fonds et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

#### Article 5 : Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de Bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés.

Par conséquent, le Preneur verse au jour de la signature des présentes, au Bailleur qui le reconnaît, une somme indivisible correspondant à un quart du loyer annuel hors taxes/hors charges tel que déterminé à l'article 1.4 des Conditions Particulières.

Lors de chaque indexation ou révision du loyer, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de manière à toujours correspondre au quart du loyer annuel en vigueur. Le complément dû sera réglé en même temps que le premier terme du loyer actualisé et sous les mêmes sanctions que le loyer.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie. Si pour quelque raison que ce soit, à la demande du Preneur, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de toute somme due à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt.

Le Bailleur conserve ce dépôt de garantie jusqu'à la sortie du Preneur des locaux loués.

Le dépôt de garantie n'est ni productif d'intérêts, ni imputable sur les dernières échéances de loyers. De même, Il ne peut en aucune manière être imputé sur les sommes dont le Preneur devient débiteur en cours d'exécution du Bail.

Il est restitué après exécution des réparations locatives, remise des clés, libération totale des lieux, paiement de la totalité des sommes dues et justification du règlement de celles dont le Bailleur pourrait être déclaré responsable.

En cas d'acquisition de la clause de résiliation de plein droit, ou de résiliation judiciaire imputable au Preneur, le dépôt de garantie reste acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts que le Bailleur serait fondé à réclamer au Preneur.

#### **Article 6 : Honoraires – Frais – Enregistrement**

Les frais de dossier, les honoraires de commercialisation et la T.V.A. y afférente ainsi que les droits d'enregistrement, frais et honoraires d'acte et d'état des lieux sont à la charge du Preneur.

#### **Article 7 : Sanctions en cas de non-paiement**

Le défaut de paiement à l'échéance convenue de tout ou partie des sommes dues en principal et/ou accessoires ou encore le défaut de règlement immédiat des compléments dus en cas de fixation différée du montant du loyer rend le Preneur redevable d'intérêts.

Ces intérêts sont dus à compter de la date d'échéance, jusqu'au règlement définitif de la créance et sont expressément stipulés dus de plein droit, par le seul fait du non-paiement de la somme due à son échéance et sans mise en demeure préalable. Ils sont calculés sur la base du taux d'intérêt légal majoré de cinq (5) points. Ces intérêts sont automatiquement réclamés avec le terme suivant l'impayé, sur l'avis d'échéance correspondant. Ils sont exigibles sous les mêmes sanctions que ledit terme.

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le Preneur devra payer en sus une indemnité forfaitaire de cent soixante euros (160 €) représentant les frais incompressibles de gestion, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de Procédure Civile.



## CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

### Article 8 : Prise d'effet – Durée

Le Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur pour une durée indiquée aux Conditions Particulières.

Toutefois, le Preneur a la faculté de dénoncer le Bail dans les conditions déterminées aux Conditions Particulières.

Faute d'avoir notifié dans les formes et délais convenus, tout congé du Preneur est considéré de plein droit comme nul et non avenu et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler cette irrégularité au Preneur à réception dudit congé.

Le Preneur reconnaît que le présent rappel constitue un avertissement suffisant et le Bailleur n'est en aucun cas tenu de l'alerter sur l'irrégularité éventuelle d'un congé, notamment en cas de non-respect des règles de formes.

En cas d'engagement pour une durée ferme, si le Preneur décidait, malgré l'engagement qu'il a pris, de quitter les Locaux Loués de manière anticipée, celui-ci deviendrait immédiatement redevable de l'ensemble des loyers, charges et impositions exigibles pour la période courant de la date de son départ effectif jusqu'au terme de la durée contractuelle prévue, sans préjudice pour le Bailleur de la faculté de faire constater ou juger la résiliation aux torts et griefs du Preneur.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent Bail.

### Article 9 : Entrée dans les lieux - Prise de possession

Le Preneur ayant préalablement visité les Locaux Loués en vue du Bail, celui-ci se déclare satisfait de l'état des Locaux Loués et de l'Immeuble. Aussi, il ne peut exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection, de remise en état ou de remise aux normes, en ce compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, ni adjonction d'équipements supplémentaires ou remplacement d'existants.

En outre, le Preneur déclare que le Bailleur satisfait parfaitement à son obligation de délivrance des Locaux Loués. Le Preneur prendra possession des Locaux Loués le jour de la prise d'effet du Bail, dans l'état où ils se trouvent à la date de signature des Présentes, sans exception ni réserve, sans recours à l'encontre du Bailleur ni garantie de la part de ce dernier, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de non-conformités à la réglementation en vigueur, de l'état actuel des Locaux Loués, ou de leur adaptation à l'activité du Preneur, le tout par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil.

### Article 10 : Renouvellement du Bail – Refus de renouvellement du Bail

#### 10.1 - Renouvellement du Bail

##### 10.1.1 - Durée du Bail renouvelé

Tout renouvellement interviendra pour une nouvelle période de neuf (9) ans au cours de laquelle le Preneur dispose de la faculté de résiliation triennale.

### 10.1.2 - Loyer du Bail renouvelé

#### 10.1.2.1. Principe

A titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier loyer contractuel applicable au titre du Bail expiré et de ses avenants éventuels, indexé,
- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après.

Le prix du Bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit Bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier loyer acquitté.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

#### 10.1.2.2. Valeur locative de marché

La valeur locative sera, dans tous les cas, calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires,
- pour des biens immobiliers comparables aux locaux, c'est à dire des immeubles de même nature que l'immeuble, situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des locaux (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Devront être également pris en compte le montant des cessions de droit au bail ainsi que les indemnités d'entrée, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés et l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

#### 10.1.2.3. Détermination de la valeur locative de marché

A défaut d'accord amiable préalable des Parties, la valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

- La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.
- Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire de Paris statuant en Référé qui nommera un expert.



L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil).

L'expert devra rendre sa décision dans les trois (3) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions prévues infra.

#### 10.1.2.4. Droit d'option

Lorsque les Parties auront eu recours à un expert, celles-ci devront, au plus tard dans le délai de deux (2) mois suivant la notification de la décision de cet expert faite à l'initiative de la partie la plus diligente, dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

a) Si, dans ce délai de trois (3) mois, le Preneur renonce au renouvellement du Bail, il devra notifier au Bailleur sa décision par acte extrajudiciaire. Dans ce cas, le Preneur ne pourra libérer les lieux qu'à l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de commerce.

Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, le loyer étant alors fixé dans les conditions prévues au présent article 10.1.2.

b) Si, dans ce délai de trois (3) mois, le Bailleur refuse le renouvellement du Bail, il devra notifier sa décision au Preneur par acte extrajudiciaire.

#### 10.2 - Refus de renouvellement du Bail

Dans l'hypothèse où le Preneur bénéficierait d'un droit au maintien dans les Locaux Loués, conformément aux dispositions des articles L. 145-28 et suivants du Code de Commerce, par suite d'un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, il est expressément convenu entre les parties que le Preneur informera le Bailleur, dans le délai minimum de quinze (15) jours ouvrés, de son intention de quitter les Locaux Loués en vue de prendre à bail ou bien d'acheter d'autres locaux destinés à y transférer son activité, afin que le Bailleur puisse valablement exercer son droit de repentir s'il le juge opportun, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-58 du Code de Commerce.

Dans cette hypothèse, le Bailleur disposera alors d'un délai de quinze (15) jours ouvrés pour exercer son droit de repentir par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Preneur.

Le silence du Bailleur au terme de ce délai vaut renonciation de ce dernier à se prévaloir de son droit de repentir.

#### **Article 11 : Restitution des Locaux Loués.**

Avant tout déménagement, le Preneur communique au Bailleur sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement de mobilier ou autres matériels, même partiel, le Preneur doit justifier au Bailleur le paiement de toutes les sommes exigibles auxquelles il est tenu en vertu des Présentes.

Les Locaux Loués seront restitués au Bailleur libre de toute occupation et de tout mobilier, en parfait état d'entretien et de réparations locatives.

L'acceptation des clés par le Bailleur ne comporte pas quitus au profit du Preneur de l'exécution de ses obligations ou paiement des sommes dues.

Un état des lieux est dressé à l'entrée du Preneur dans les Locaux Loués.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le Preneur doit restituer les Locaux Loués en parfait état de toutes réparations au sens du présent Bail ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Si le Preneur n'a pas effectué toutes les réparations lui incombant préalablement à son départ, le Bailleur peut y procéder en son lieu et place en imputant sur le dépôt de garantie leur coût et une indemnité d'immobilisation pour perte de jouissance, calculée au prorata temporis sur la base de son dernier loyer, pendant toute la période où les travaux de remise en état auront empêché le Bailleur de louer les Locaux, sans préjudice de tout recours contre le Preneur si le dépôt de garantie ne suffit pas à le dédommager et en sus de son droit à dommages intérêts pour indisponibilité des lieux.

En outre, il est rappelé que le Bailleur se réserve le droit d'exiger la remise des Locaux loués, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux qu'il avait expressément autorisés.

Pour constater l'état des Locaux Loués lors de leur restitution, le Bailleur et le Preneur participent à un état des lieux de sortie contradictoire.

La partie qui sollicite que l'état des lieux de sortie soit dressé par un officier ministériel en supporte le coût financier.

Seul l'état des lieux de sortie effectué le jour où le Preneur remet les clés au Bailleur constituera la base de l'assiette des travaux restant dus par le Preneur après son départ.

#### **Article 12 : Clause résolutoire de plein droit**

En cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'Immeuble ou du règlement de copropriété, ou faute de paiement à son échéance de tout ou partie d'une somme due par le Preneur à un titre quelconque, le Bail est résilié de plein droit, s'il plaît au Bailleur, un mois après signification par le Bailleur d'une sommation d'exécuter ou d'un commandement de payer demeuré sans effet. Le Bail est résilié même dans le cas de paiement ou d'exécution partielle postérieurement à l'expiration de ce délai. Le Preneur supporte l'intégralité des frais que le Bailleur a engagés à cette fin.

Si le Preneur ne restitue pas les Locaux Loués, le Bailleur reprend la libre disposition des lieux du seul fait de l'expulsion du Preneur prononcée par ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble qui a, de convention expresse, qualité pour constater la résiliation de plein droit par l'acquisition de la clause résolutoire, en dépit de toute offre, consignation ou même paiement total ou partiel postérieur à l'échéance du délai de la clause résolutoire.

Dans cette hypothèse, tout loyer d'avance ou dépôt de garantie est acquis au Bailleur à titre d'indemnité conventionnelle de résiliation. Le Bailleur aura droit au paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice subi résultant de la résiliation du Bail.

Le Preneur accepte expressément que ces dommages et intérêts ne pourront pas être inférieurs au total du montant du dépôt de garantie augmenté d'une somme équivalente à deux (2) fois le loyer trimestriel en cours au jour de la résiliation. Ces montants seront payables dès la résiliation du Bail et tout retard de paiement entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application d'un intérêt à compter de leur date d'exigibilité jusqu'à leur date de paiement effectif au taux légal majoré de cinq (5) points. Il ne peut y avoir ni restitution, ni imputation quelconque sur les sommes dues au jour de la reprise de possession. Dans ce compte est inclus le terme courant.



En aucun cas la clause ci-dessus ne peut être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, dans les conditions des articles 1224 à 1230 du code civil.

Au surplus, le Preneur est redevable, jusqu'au jour de reprise de possession par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation telle que fixée à l'article 3.4 des présentes.

#### **Article 13 : Modification de la Situation du Preneur**

Le Preneur, ses ayants causes ou associés sont tenus de notifier toute modification de leur situation et ce, aussitôt après en avoir eu connaissance qu'il s'agisse de modifications d'Etat Civil, de raison sociale, de dénomination sociale ou commerciale ou de statut juridique ou autre. Cette obligation constitue une obligation substantielle du Preneur dont le non-respect constitue un manquement qui peut, de convention expresse, être de nature à constituer un motif sérieux de refus de renouvellement de nature à priver le Preneur de toute indemnité.

### **CONDITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES LOCAUX LOUES**

#### **Article 14 : Destination - Activité**

Les Locaux Loués désignés dans les Conditions Particulières sont à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

Sont interdites toutes activités qui pourraient remettre en cause la nature ou la sécurité de l'Immeuble tel qu'il a été décrit ci-dessus, ou l'application des règles y afférentes.

L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble. D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués et de l'Immeuble ; il ne pourra sous aucun prétexte le modifier, même momentanément, et devra se conformer à ses frais, aux lois, règlements, et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

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

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du Bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications le concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Bail est consenti au seul Preneur et accepté pour le seul usage indiqué aux Conditions Particulières. Le Preneur ne peut donc, même momentanément, modifier, totalement ou partiellement, cette destination ou encore changer, même partiellement, la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués, y cesser cette activité ou encore y exercer une ou plusieurs activités différentes ou complémentaires.

Le Preneur est tenu d'exploiter personnellement les Locaux Loués.

Le Bailleur se réserve le droit de donner à bail ou de vendre à son gré tous locaux situés dans le même Immeuble ou dans le voisinage immédiat pour l'exercice de la même activité, aucune exclusivité n'étant consentie au Preneur à cet égard.

En conséquence, le Preneur s'interdit de formuler quelque réclamation que ce soit de ce chef à l'encontre du Bailleur ou d'un autre locataire de l'Immeuble.

#### **Article 15 : Garnissement des Locaux Loués**

Le Preneur s'oblige à garnir les Locaux Loués de mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisante, sans tenir compte des marchandises, pour répondre et servir de garantie à tout moment au Bailleur pour l'exécution des présentes.

#### **Article 16 : Conditions générales d'occupation**

Le Bail est consenti et accepté aux conditions d'usage et de droit ainsi qu'à celles ci-après auxquelles le Preneur s'oblige sans réserves.

##### **16.1 - Enseigne - Publicité**

La pose de toute enseigne, toute publicité, toute plaque ou tout panneau d'affichage en bordure des voies privées ou publiques, à l'extérieur ou à l'intérieur de l'Immeuble est interdite sauf autorisation écrite, expresse et préalable du Bailleur qui se réserve la faculté d'en apprécier l'esthétique et la compatibilité avec la situation et le standing de l'Immeuble.

Si le Preneur est autorisé à installer un tel dispositif, il fait son affaire de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires ainsi que du paiement de toute redevance quelconque due à ce titre.

Le Bailleur se réserve le droit d'implanter toute enseigne ou publicité sur l'Immeuble dont dépendent les locaux, objet du Bail, sans que le Preneur puisse prétendre à une quelconque indemnité ou une réduction de loyer.

##### **16.2 - Plaque professionnelle - Signalisation**

Toute pose ou modification d'une plaque professionnelle nécessite l'autorisation écrite, expresse et préalable du Bailleur. Le Preneur ne doit installer à ses frais que des plaques professionnelles dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le Bailleur. Ces plaques doivent s'intégrer aux installations existantes.

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires et du paiement de toute redevance quelconque due à ce titre.

##### **16.3 - Accès et Visite des Locaux Loués**

Le Preneur doit laisser le Bailleur, son architecte, tous les entrepreneurs et plus généralement toute personne mandatée par le Bailleur, pénétrer dans les Locaux Loués pour les visiter, les réparer et les entretenir.

Le Bailleur s'engage, sauf urgence, à prévenir le Preneur.

En cas d'absence, le Preneur doit laisser les clés à une personne de son choix, dont le nom et l'adresse sont communiqués par écrit au Bailleur.

En cas de congé donné ou reçu ou bien en cas de mise en vente des Locaux loués ou de l'Immeuble, le Preneur autorise le Bailleur à les faire visiter aux jours et heures ouvrables. Le Preneur autorise le Bailleur à apposer aux endroits appropriés des panneaux d'information.



#### 16.4 - Eléments d'Equipements Communs et Privatifs

Le Preneur ne peut réclamer aucune indemnité ni réduction du loyer ou des charges en cas de mauvais fonctionnement, arrêt ou panne de l'un quelconque des éléments d'équipement communs ou privés, de l'interruption d'un service, quelles qu'en soient l'origine, la durée et les conséquences.

Le Bailleur est seul juge des dates de chauffage, sauf en cas de locataire unique au sein de l'ensemble immobilier.

Le Preneur s'engage à utiliser les ascenseurs et monte-charges conformément aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ces appareils.

Si l'Immeuble comporte un escalier de service ou un monte-charge, le Preneur doit l'utiliser pour les livraisons ainsi que pour son emménagement et son déménagement.

Le Bailleur se réserve expressément la possibilité d'installer un dispositif de fermeture permettant de contrôler l'accès à l'Immeuble ainsi que tous les éléments ou travaux améliorant la sécurité des personnes et des biens, sauf en cas de locataire unique au sein de l'ensemble immobilier.

#### 16.5 - Règlement d'Immeuble et Règlement de Copropriété

Le Preneur doit se conformer à tout règlement intérieur, règlement de copropriété de l'Immeuble, servitude, ou cahier des charges applicables à l'Immeuble ou à l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble, existant ou qui viendrait à être mis en place.

Le Preneur s'oblige à en respecter toutes les conditions et à les faire respecter par son personnel et tous les occupants de son fait.

En cours de Bail, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier ou d'ajouter toute prescription utile au bon fonctionnement de l'Immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble. S'il y a création d'une copropriété en cours de Bail, le Preneur s'oblige à respecter toutes les charges et obligations nouvelles en résultant, notamment celles découlant du règlement de copropriété.

Le Preneur doit jouir des Locaux Loués ainsi que des parties communes en bon père de famille et s'engage notamment à :

- satisfaire à toutes les charges de police, de ville ou de voirie ;
- veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'Immeuble ne soient troublées en aucune manière par son fait, celui de son personnel ou de ses visiteurs. Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à la destination de l'Immeuble ou porter atteinte aux droits des autres locataires, occupants et tiers ;
- respecter toutes les prescriptions relatives à l'accès, à la circulation et au stationnement des véhicules dans la cour de l'Immeuble, le parking et aux abords des locaux loués. Le Preneur ne peut encombrer les allées et trottoirs de circulation pour piétons, espaces verts, aires de circulation ;
- effectuer ses livraisons et réceptions de marchandises et matériels par la porte réservée à cet effet par l'escalier de service ou le monte-charge, s'il en existe un. Les livraisons et réceptions de marchandises par les ascenseurs sont interdites ;
- ne rien mettre ou déposer à l'extérieur des Locaux Loués (fenêtres, balcons, loggias) et dans les parties communes de l'Immeuble (notamment dans les circulations des caves et sous-sols, dans les escaliers de service et paliers des chambres de service, cour, quai de déchargement) ;



- n'introduire dans les locaux, caves, parties communes et dépendances aucune matière dangereuse et notamment, aucun produit particulièrement inflammable ou interdit par la réglementation actuelle ou à venir ;
- n'entreposer dans les caves que des objets sans valeur en les plaçant à au moins trente centimètres du sol ;
- ne pas faire supporter au sol une charge supérieure à sa résistance. En cas de doute, il doit s'assurer de cette limite de charge auprès du Bailleur. A défaut, il est tenu à réparation à ses frais ainsi que, éventuellement, au paiement de dommages intérêts. Le Bailleur décline toute responsabilité en cas de détérioration ou d'accident dû à une surcharge du fait d'un autre locataire de l'immeuble ;
- souscrire pour les installations privatives, les contrats de maintenance afférents notamment au chauffage, aux ascenseurs, à la climatisation, à la protection contre l'incendie, à effectuer tous les contrôles réglementaires correspondants et à en justifier annuellement au Bailleur.

#### *16.6 - Surveillance des Locaux Loués*

Le Bailleur n'assume aucune obligation de surveillance des Locaux Loués ou de l'Immeuble.

Il appartient au Preneur de prendre toutes dispositions pour assurer la surveillance des Locaux Loués et de leurs abords.

Le Bailleur ne saurait être recherché ou inquiété de ce fait.

Il est rappelé que le gardien ou le régisseur de l'Immeuble au sein duquel se trouvent les Locaux loués n'a aucun pouvoir pour agir au nom et pour le compte du Bailleur dont il n'est pas le mandataire. Le Bailleur ne peut donc pas être tenu par les promesses, les engagements quels qu'en soit la forme ou encore les décharges que le gardien ou le régisseur délivrerait.

Le Preneur fait son affaire personnelle de la remise des clés et de tous objets mobiliers qu'il confie au gardien ou au régisseur, celui-ci devenant alors le mandataire du Preneur. Le Bailleur décline toute responsabilité à ce sujet.

### **Article 17 : Cession et sous-location**

#### *17.1 - Sous-location*

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire, le Preneur s'engageant à occuper personnellement les Locaux Loués.

Sauf autorisation expresse du Bailleur, toute sous-location, même partielle, temporaire, à titre précaire, et plus généralement toutes concessions de jouissance à titre gratuit ou onéreux, y compris d'un local annexe, à un tiers, est interdite et sanctionnée par la résiliation de plein droit du Bail, à la simple constatation du manquement et sans qu'il soit besoin de mettre en demeure le Preneur.

Le Preneur s'interdit également de procéder à quelque domiciliation que ce soit, ainsi qu'à la mise en gérance libre ou salariée de son fonds de commerce.

Dans le cas où par dérogation aux dispositions ci-dessus, la sous-location des Locaux Loués serait autorisée par le Bailleur, le Preneur devra se conformer aux prescriptions légales et, dans la commune intention des parties, l'ensemble des Locaux Loués conserve un caractère indivisible.

En cas de sous-location autorisée par le Bailleur, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent Bail.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront.

En aucun cas, le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du Bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier.

Toute sous-location qui serait autorisée par le Bailleur devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de Commerce.

Au surplus, le Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes les indemnités, quelle qu'en soit la nature, qui pourraient être dues par application des dispositions du Code de commerce, sans que le Bailleur puisse être recherché ou inquiété.

Les travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux Loués, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du Preneur.

En toute hypothèse, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes du présent article 17.1.

#### 17.2 - Cession, y compris par apport en société

Le Preneur ne peut céder, en tout ou partie, son droit au présent Bail sous peine de résiliation, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve dans ce dernier cas de l'agrément préalable et exprès du cessionnaire par le Bailleur.

En tout état de cause, le cessionnaire devra présenter des garanties de solvabilité lui permettant de faire face aux obligations mises à la charge du Preneur au terme du Bail, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers et des sommes accessoires à ce dernier ainsi que le financement des travaux et réparations.

Aucune cession ne pourra être réalisée s'il est dû par le Preneur des loyers ou sommes accessoires au loyer.

Dans tous les cas, le Bailleur sera appelé à l'acte de cession ou à l'acte d'apport, par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans tous les cas de cession, le cédant restera garant solidaire avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leurs droits, du paiement des loyers et plus généralement de toutes sommes dues à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail, et ce sans qu'il soit besoin d'informer le cédant du premier impayé de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs dans un délai d'un mois, par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du Code de Commerce.

Conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de Commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant celui- trois ans à compter de la cession dudit bail. En outre, si le Bail est renouvelé à la suite de cette cession, cet engagement perdurera jusqu'à l'expiration du Bail renouvelé.

Pour répondre de cette garantie et sans préjudice de la solidarité stipulée ci-dessus, dans tous les cas de cession, le successeur du Preneur, de même que tous les cessionnaires successifs, devront pour la validité même de la cession présenter au Bailleur une caution bancaire garantissant le paiement d'une somme correspondant à un an de loyer toutes taxes comprises, ledit loyer étant celui actualisé au jour de la cession.

Le projet de cession du Bail est porté à la connaissance du Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, un mois au moins avant la date de réalisation prévue.

Le Preneur s'oblige à ce que l'acte de cession contienne expressément un engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail et existantes à la date de cession du Bail.

Dans toutes les hypothèses de transfert du Bail, même en cas de fusion, de scission de société, d'apport partiel d'actifs, de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, une copie exécutoire de l'acte de transfert ou un original enregistré sera remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de notification de l'article 1690 du Code Civil.

En cas de cession du Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un nouvel état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 4.2. Il est toutefois précisé que, nonobstant l'établissement de ce nouvel état des lieux, c'est l'état des lieux initial établi avec le Preneur initial qui fera référence au titre de la définition des travaux de remise en état dus le cas échéant par le Preneur dans le cadre de la restitution des Locaux Loués.

### 17.3 - Location-gérance

La mise en location-gérance du fonds est interdite. Le Preneur ne peut en aucun cas donner en location-gérance son fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du Bail, si bon semble au Bailleur, étant ici rappelé que le Preneur doit exploiter personnellement les Locaux Loués.

## **Article 18 : Environnement – Santé publique**

### 18.1 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

En application de l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un Diagnostic de Performance Energétique prévu par l'article L134-1 du Code précité est joint au présent Bail.

### 18.2 - Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Conformément à la réglementation en vigueur, le Bailleur transmet au preneur en annexe l'Etat des Risques et Pollutions.

Le Bailleur déclare en outre que les Locaux Loués n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

### 18.3 - Amiante

Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R 1334-29-5.II du code de la santé publique est constitué et conservé par le Bailleur qui le tient à la disposition du Preneur, des occupants de l'immeuble, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'Immeuble comporte des locaux de travail.

La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » établie à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur est jointe en annexe du présent bail.

De ce fait, s'il est lui-même amené à réaliser des travaux, le Preneur devra consulter le dossier technique amiante et transmettre celui-ci à l'entreprise chargée par ses soins des travaux.

A l'issue des travaux, le Preneur communiquera au Bailleur l'ensemble des documents relatifs à l'exécution de ces travaux de manière à permettre à ce dernier d'effectuer la mise à jour du « dossier technique Amiante » en l'état des « travaux réalisés ».



#### 18.4 - Respect de l'environnement et développement durable.

Lorsque la loi l'impose, les parties établissent entre elles une convention les engageant à respecter l'environnement et à promouvoir le développement durable. Cette convention figure le cas échéant en annexe du Bail.

## **ETAT ET ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES - TRAVAUX**

### **Article 19 : Etat des lieux**

Un état des lieux contradictoire, dont le coût est à la charge du Preneur, est établi à la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur accepte les Locaux Loués, dépendances, installations et équipements ainsi que l'Immeuble et ses installations, sans exception ni réserve, dans l'état constaté lors de la prise de possession. Le Preneur s'interdit à son entrée dans les lieux et pendant le cours du Bail, de formuler quelque réclamation que ce soit du fait de leur état ou de leur disposition. Il s'interdit également d'exiger du Bailleur tous travaux supplémentaires, modifications, adjonctions ou transformations quelconques, toutes réparations ou remise en état, même pour vice de construction, insalubrité, humidité, infiltrations ou autres.

Si les locaux dépendent d'un immeuble neuf, restructuré ou réhabilité, pour lequel la réception n'est pas encore intervenue au moment de l'emménagement du Preneur, un état des lieux complémentaire peut être effectué dans un délai de quinze (15) jours suivant la réception de l'immeuble ou des Locaux Loués.

### **Article 20 : Travaux - Réparations - Embellissements**

#### *20.1 - Travaux du Bailleur*

##### 20.1.1

Le Preneur souffre et laisse faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de rénovation, de restructuration, de surélévation, d'agrandissements, de modifications y compris des accès, que le Bailleur estimerait devoir réaliser en cours de Bail dans l'Immeuble, quelle qu'en soit la nature et la durée, urgents ou non, même s'ils excèdent vingt et un (21) jours, le tout par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Dans tous les cas, le Preneur renonce, par dérogation à l'article 1719-3° du Code civil, à tous recours contre le Bailleur en cas de trouble apporté à la jouissance paisible des Locaux Loués, quelle qu'en soit l'origine sauf si ce trouble est imputable à une faute du Bailleur.

Le Preneur doit aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation incombant à ce dernier sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

##### 20.1.2

En outre, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur se réserve la faculté de procéder à toute installation, démolition ou transformation dans l'Immeuble, touchant les parties communes, l'aspect extérieur de l'Immeuble ou modifiant ses accès, le Bailleur s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des Locaux Loués, sauf pour ce qui est prévu à l'article 20.1.4 ci-après.

#### 20.1.3

De la même manière, le Preneur s'engage à supporter sans pouvoir recourir contre le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés par des tiers, sur la voie publique, dans l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait pour lui une gêne dans la jouissance des Locaux Loués et ce, quelle que soit la durée de ces travaux et l'importance de la gêne occasionnée. Dans cette hypothèse, le Preneur fait son affaire personnelle des recours éventuels à l'encontre des tiers à l'origine de la gêne occasionnée sans que le Bailleur ou les autres locataires de l'Immeuble ne soient jamais recherchés ni inquiétés à ce sujet.

#### 20.1.4

Le Bailleur, son mandataire ou le syndic de copropriété ont le droit d'installer, d'entretenir, d'utiliser, de réparer, de remplacer, les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toutes natures pouvant desservir d'autres parties de l'Immeuble et qui traversent les Locaux Loués.

#### 20.1.5

Le Preneur doit laisser traverser les Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futures, nécessaires à la desserte de tous les locaux privatifs et communs ou encore tous éléments d'équipement de l'Immeuble, sous réserve que le trajet de ces ouvrages soit défini avec lui de la façon la moins dommageable pour ses aménagements et son exploitation.

Plus généralement, le Preneur doit laisser au Bailleur la possibilité de faire toutes modifications des Locaux Loués rendus nécessaires par une exigence technique sous réserve que ces modifications n'entravent pas significativement l'activité du Preneur.

#### 20.1.6

Sans objet.

#### 20.1.7

Dans tous les cas, le Preneur déplace à ses frais et sans délai son mobilier et dépose tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait réalisées et dont l'enlèvement s'avère utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, des fissures et plus généralement, pour l'exécution de tous travaux, sous réserve que ces travaux n'entravent pas significativement l'activité du Preneur.

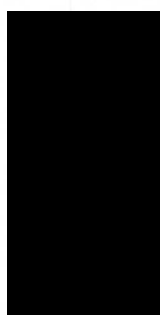
#### 20.1.8

Est joint au Bail un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédentes, précisant leur coût.

Est également joint au Bail un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans l'Immeuble au cours des trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel. En tant que de besoin, il est précisé que cet état, qui sera actualisé au moins tous les trois ans par le Bailleur, n'a été établi qu'à titre purement provisionnel et est par conséquent susceptible d'être modifié à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur a pleinement pris conscience. Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit, ni ne pourra contester le remboursement de charges, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réaliserait des travaux non envisagés initialement.

### 20.2 - Entretien des Locaux Loués et travaux du Preneur

Le Preneur s'oblige à maintenir les Locaux Loués et leurs installations en parfait état d'entretien et de propreté (notamment en souscrivant tous contrats de maintenance appropriés).



Le Preneur doit exécuter tous travaux, toutes réparations ainsi que toutes interventions utiles sur tous les éléments d'équipement voire leur remplacement, y compris les travaux et réparations demandés ou ordonnés par l'Administration et/ou de mise en conformité avec une réglementation même postérieure à la signature du Bail, et ceci quels qu'en soient l'importance et le coût, sauf lorsque ceux-ci relèveraient des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

D'une manière générale, le Preneur s'oblige à réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, le Preneur renonçant par ailleurs à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil en prenant à sa charge les travaux résultant de la vétusté, sauf lorsque ceux-ci relèveraient des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur ne peut faire ni percement, ni démolition de mur, sol ou cloison, ni aucune modification aux ouvertures existantes, ni changer la disposition ou les installations des Locaux Loués, sauf à obtenir l'autorisation préalable écrite du Bailleur et à demander, obtenir et respecter les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Ces travaux ne doivent cependant pas être de nature à modifier la destination de l'Immeuble, ni nuire à son aspect ou à sa solidité, ni causer aucun trouble aux autres occupants de l'Immeuble, aux voisins ou aux tiers.

Préalablement à tous travaux dans les Locaux Loués, le Preneur demande l'autorisation écrite du Bailleur. Cette demande d'autorisation est accompagnée d'un dossier technique complet des travaux projetés.

Le Bailleur peut refuser ou imposer que les travaux soient réalisés sous la surveillance d'un maître d'œuvre, ingénieur ou architecte dont les honoraires sont à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur ne peut passer outre les prescriptions du Bailleur, même s'il s'agit de travaux utiles ou nécessaires à son activité.

Les travaux doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, aux DTU ainsi qu'au règlement de l'Immeuble ou de la copropriété s'il en existe un.

Si l'Immeuble est en copropriété ou s'il fait partie d'un ensemble immobilier complexe, le seul agrément du Bailleur ne vaut pas autorisation d'exécution dès lors que les travaux envisagés ont une incidence sur les parties communes, même seulement sur leur aspect, sur les installations, les services ou les équipements communs.

Le Preneur doit préalablement recueillir l'accord des copropriétaires ou de toute personne physique ou morale dont dépendent l'administration et la gestion de l'Immeuble, conformément aux termes des textes régissant l'Immeuble ou l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble.

Le preneur doit être en mesure d'en justifier à toute réquisition du Bailleur. Il doit se soumettre aux conditions que lui imposerait la décision ainsi obtenue des copropriétaires.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur peut exiger le rétablissement immédiat des Locaux Loués dans leur état antérieur. Le Preneur s'expose au paiement des frais de remise en état.

Le Preneur devra à tout moment être en mesure de justifier de l'existence de la déclaration de travaux ou du permis de construire. De convention expresse, le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes conséquences d'une réclamation de l'Administration, d'un voisin ou d'un tiers, consécutive à la non-obtention ou à l'obtention irrégulière des autorisations administratives et autres, et à la réalisation des travaux, comme mentionné ci-dessus.

Le Preneur prend à sa charge exclusive les taxes, participations, versements et redevances liées directement ou indirectement à ses travaux.



### 20.2.1 Responsabilité du Preneur qui effectue des travaux

La réalisation de travaux par le Preneur engage sa seule responsabilité. L'autorisation du Bailleur ou la surveillance des travaux par son représentant ne se substitue pas aux obligations de surveillance du Preneur qui, même dans cette hypothèse, reste seul responsable de l'exécution des travaux.

En conséquence, le Preneur doit prendre toutes assurances et garanties auprès des entreprises chargées d'exécuter les travaux. Notamment, le Preneur est tenu, préalablement au démarrage des travaux même préliminaires, de justifier auprès du Bailleur de la souscription des assurances nécessaires pour lui-même et pour tous les intervenants aux travaux, à savoir :

- responsabilité civile vis-à-vis des autres occupants, des voisins, des tiers et des ouvrages existants ;
- responsabilité décennale des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code Civil ;
- s'il y a lieu, assurances dommages-ouvrage et assurance des constructeurs non-réalisateur.

Le Preneur s'oblige à indemniser le Bailleur de tout dommage qui aurait pour cause l'exécution de ces travaux.

### 20.2.2 Accession

Au départ du Preneur, quel qu'en soit le motif, toutes les installations, modifications, constructions et améliorations, tous les aménagements, travaux et embellissements apportés aux Locaux Loués par le Preneur, en ce compris les installations spécifiques du Preneur visées à l'article 11 ci-dessus, deviennent la propriété du Bailleur sauf à ce que ce dernier exige la remise des Locaux Loués dans leur état primitif totalement ou partiellement, aux frais du Preneur. Il en est ainsi même si ces travaux ont été imposés par une décision administrative, par une décision de justice, par une mesure législative ou réglementaire.

Le Preneur est informé que le choix du Bailleur d'accéder à la propriété des installations, modifications, constructions et améliorations, de tous les aménagements, des travaux et embellissements apportés aux Locaux Loués ou au contraire d'exiger la remise en état des Locaux Loués dans leur état primitif n'a pas à être motivé.

Dans tous les cas, le Preneur n'a droit à aucune indemnité de la part du Bailleur ou des occupants suivants pour les travaux qu'il aura exécutés dans les Locaux Loués, ou les dépenses qu'il aurait engagées en vue de son installation.

La remise en état à la demande du Bailleur est impérativement réalisée avant la libération des lieux. A défaut, le Bailleur fait dresser l'état des réparations par son architecte. Le coût de la remise en état, les honoraires de l'architecte ainsi que l'indemnisation pour indisponibilité des locaux du fait des travaux sont à la charge du Preneur. Leur montant est déduit du dépôt de garantie si celui-ci est supérieur au coût des travaux. Le Preneur reste redevable du surplus, dans le cas contraire.

## **RESPONSABILITES ASSURANCES**

### **Article 21 : Responsabilité – Assurances**

#### **21.1 - Responsabilité du Preneur – Renonciation à recours**

Le Preneur est seul responsable, tant vis-à-vis du Bailleur, que des autres occupants de l'Immeuble ou de tous tiers, de ses faits, imprudences ou négligences ainsi que ceux de ses préposés ou du fait des Locaux Loués et de leurs aménagements ou installations, de même que par l'exercice ou le non-exercice de son activité ou encore le non-respect d'une clause du Bail.

Le Bailleur ne peut en aucune manière être recherché ou inquiété de ces faits.

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et/ou contre les assureurs du Bailleur et il s'engage à le faire stipuler dans ses polices d'assurances, notamment :

- En cas de vol, tentative de vol et plus généralement de tous faits délictueux ou toutes voies de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances et parties communes de l'Immeuble, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de dommages causés, quelle qu'en soit la cause, par un incendie, une explosion, un dégât des eaux aux bâtiments, des objets, des marchandises, des matériels, des aménagements et des installations s'y trouvant, et de tout autre trouble de jouissance en résultant ;
- En cas d'interruption de fournitures de prestations, notamment dans les services de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante du Bailleur ;
- En cas de modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service des hôtes d'accueil et des standardistes s'il y a lieu et plus généralement de tout service de l'ensemble des personnes assurant des prestations communes à l'Immeuble ;
- En cas d'arrêt dans la distribution des fluides, ou d'arrêt pour quelques causes que ce soient, des installations afférentes audit Immeuble, sauf carence persistante du Bailleur ;
- En cas de modification des parties communes, de modification et de suppression des dépendances et accessoires des Locaux Loués, par dérogation à l'article 1723 du Code civil ;
- En cas d'accident matériel ou corporel dans les Locaux Loués ;
- En cas de réclamation des tiers, des copropriétaires ou colocataires du fait de troubles de jouissance imputables à son activité ;
- En cas de troubles de jouissance générés par un tiers, un copropriétaire ou un colocataire ;
- En cas d'accident survenu dans l'Immeuble pendant le cours du Bail quelle qu'en soit la cause,
- Pour toute action fondée sur l'article 1719-3 du Code Civil,
- Pour toutes conséquences d'une remise des clés au gardien faite sous sa seule responsabilité.

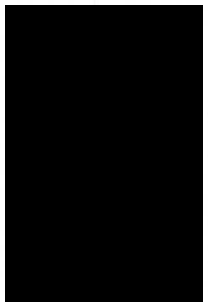
#### 21.2 - Assurances

Pour couvrir les diverses responsabilités qu'il pourrait encourir, le Preneur s'engage à faire garantir notamment les meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises entreposés ainsi que toutes installations, embellissements, aménagements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe et plus généralement, l'ensemble de ses biens contre les principaux risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, les chutes et/ou les chocs d'objets ou installations, les intempéries, les catastrophes météorologiques, les catastrophes naturelles, les mouvements sociaux, les comportements malveillants, les dégâts des eaux, les infractions pénales de toutes nature quel qu'en soit l'auteur.

Le Preneur garantit sa privation de jouissance des Locaux Loués et ses conséquences.

Le Preneur garantit ses pertes d'exploitations éventuelles.

Le Preneur garantit sa responsabilité civile à raison des dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs, vis-à-vis de tous tiers, en particulier les voisins, du fait de son activité, de ses matériels de son personnel, etc...



Il est ici rappelé que, conformément à l'article 20.2.1 des présentes, le Preneur doit souscrire toutes garanties permettant de couvrir sa responsabilité civile à raison des travaux de tous ordres qu'il peut être amené à réaliser dans les Locaux Loués, y compris en souscrivant une police d'assurance dommages-ouvrage ou tous risques chantier.

Le Preneur s'engage à justifier auprès du Bailleur, dès la signature du présent Bail et ensuite pendant toute sa durée et lors de ses renouvellements ou reconductions, de la souscription de ces garanties ainsi que du paiement des primes auprès d'une société d'assurances légalement autorisée et notoirement solvable.

Les garanties souscrites doivent couvrir toutes périodes d'occupation.

De convention expresse, la non-justification de couverture d'assurance, dans les quinze (15) jours de la demande du Bailleur, constitue un manquement grave des clauses et obligations du Bail de nature à justifier une demande de résiliation du Bailleur et, en tout cas, le non renouvellement du Bail sans indemnité.

Les contrats d'assurance souscrits doivent prévoir que toutes indemnités dues en contrepartie de dommages subis par l'Immeuble ou les biens du Bailleur seront versées directement à ce dernier.

Les contrats d'assurance souscrits doivent prévoir une renonciation à tout recours des assureurs du Preneur contre le Bailleur et ses propres assureurs, ainsi que, de façon générale, dans tous les cas où le Preneur a lui-même renoncé à recours contre le Bailleur.

De façon réciproque, le Bailleur renonce à tout recours contre le Preneur et les assureurs de celui-ci et s'engage à obtenir la même renonciation de ses assureurs en cas de désordre intégralement indemnisé par les assureurs du Preneur, sous réserve que les travaux de réparation nécessaires soient effectués.

Le Preneur assume la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, au prorata de la surface qu'il occupe.

#### *21.3 - Surprimes d'assurances*

Le Preneur supporte toute surprime d'assurance qui serait réclamée au Bailleur, à la copropriété, à l'Immeuble ou à l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble, du fait de l'activité exercée par lui dans les Locaux Loués ou des installations, équipements, matériaux et marchandises utilisés ou entreposés dans lesdits locaux. Il en est de même si la surprime concerne des bâtiments ou immeubles voisins appartenant au Bailleur.

#### *21.4 - Sinistres*

En cours de Bail, le Preneur s'engage à informer immédiatement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le Bailleur de tout sinistre ou dégradation dans les Locaux Loués ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage également à faire toute déclaration de sinistre nécessaire dans les délais qui s'imposent et à en justifier auprès du Bailleur.

En particulier, le Preneur prévient le Bailleur des réparations incombant à ce dernier. A défaut, le Preneur supportera la charge de ces réparations et de toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue.

Il est subrogé dans les droits du Bailleur vis-à-vis des tiers.

#### *21.5 - Sous-location*

Dans le cas où, avec l'accord préalable du Bailleur tel que défini à l'article 17.1 des présentes, le Preneur donne à la sous-location en tout ou partie les Locaux Loués, il s'engage à répercuter sur le ou les sous-locataire(s), les



mêmes obligations que celles lui incombant au titre du présent article 21. Tout manquement à cette obligation engage la responsabilité du Preneur à la fois vis-à-vis du Bailleur et vis-à-vis des assureurs de ce dernier.

Le Preneur seul en sera tenu responsable et il fera son affaire personnelle d'un éventuel recours contre le ou les sous-locataire(s).

#### *21.6 - Destruction des Locaux Loués*

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, si les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir la résiliation du Bail qu'à défaut de remise en état des Locaux Loués dans les dix-huit mois du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toutes diligences en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux Loués qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux Loués dans un délai de deux ans, le Bail se trouverait résilié de plein droit, sans préavis et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **Article 22 : Procédure collective**

Si en cours de Bail, une procédure collective est ouverte à l'encontre du Preneur, celui-ci doit, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Il est expressément convenu qu'à compter d'un jugement ouvrant une procédure collective à l'encontre du Preneur :

- Le preneur s'acquittera mensuellement et d'avance de toutes les sommes dues en vertu du Bail, par dérogation aux articles 3.3 et 4.4 des présentes ;

- Le Bailleur pourra, si bon lui semble, réclamer au Preneur (ou au mandataire judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers relatifs à la période postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective au cours de laquelle le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués.

Les parties conviennent également qu'une compensation de plein droit s'opérera entre les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et le dépôt de garantie prévu à l'article 5 du présent Bail.

Si après le jugement d'ouverture il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, ce dernier s'engage à reconstituer immédiatement entre les mains du Bailleur la part du dépôt de garantie absorbée par ladite compensation.

### **Article 23 : Election de domicile**

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

- Le Bailleur, en son siège social. Le Preneur reconnaît expressément que le Bailleur pourra l'aviser d'un changement d'adresse par tout moyen ;
- Le Preneur, dans les Locaux Loués et à défaut de notification au Bailleur d'une nouvelle adresse, même en cas d'absence ou après son départ spontané ou forcé, s'il n'a pas fait connaître sa nouvelle adresse par lettre recommandée avec accusé de réception

### **Article 24 : Faculté de substitution et de division**

A tout moment, le Bailleur dispose de la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix ou de leur céder les droits résultant du présent Bail. Le Preneur en est alors informé par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de cession ou d'apport des Locaux Loués par le Bailleur à un tiers, ce dernier est de plein droit substitué dans les droits et obligations du Bailleur, le Preneur déclarant d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur des Locaux Loués.

Le Bailleur se réserve le droit de diviser le Bail si une partie de l'Immeuble ou des Locaux Loués venaient à être vendue. Le Preneur accepte dès à présent la novation par changement de bailleur qui en serait la conséquence ainsi que les effets qui pourraient être attachés à cette division.

### **Article 25 : Droit applicable - Compétence**

Le droit applicable est le droit français.

Pour tous litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence aux juridictions du ressort de la Cour d'Appel dans lequel se situe l'Immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

### **Article 26 : Pièces contractuelles**

Les pièces contractuelles comprennent :

Les Conditions Générales ;  
Les Conditions Particulières ;  
Les annexes qui sont parties intégrantes du Bail.

### **Article 27 : Modifications - Tolérances - Divisibilité - Confidentialité - Conditions de formation du contrat -**

#### Imprévision

#### 27.1 - Modifications

Toute modification des présentes ne peut résulter que d'un accord entre les parties prenant la forme d'un acte écrit.

### *27.2 - Tolérances*

Le Preneur reconnaît expressément que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions ci-dessus énoncées, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant des modifications ou suppressions de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur reste toujours libre d'exiger, sans aucun préavis et par tous moyens, la stricte application des conditions qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite, expresse et préalable.

### *27.3 - Divisibilité*

Si, à tout moment, l'une quelconque des stipulations des présentes devenait, de quelque manière que ce soit, illégale, nulle ou dépourvue de force obligatoire, en tout ou partie, au regard du droit de tout Etat ou unité territoriale, ni la légalité, ni la validité, ni la force obligatoire des autres stipulations des présentes ne seront, en aucun cas, affectés ou diminués.

### *27.4 - Confidentialité*

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à maintenir confidentiels les termes et conditions du Bail et prendre toutes dispositions pour assurer le respect de cette confidentialité par tous leurs préposés et ayants droits, tout comme par leurs conseils, consultants et mandataires respectifs.

Chacune des Parties s'interdit de faire état de la signature du Bail par un communiqué de presse ou par tout autre moyen de communication sans l'accord préalable et écrit de l'autre partie.

### *27.5- Conditions de formation du Contrat - Imprévision*

Les Parties reconnaissent que le bail (en ce compris ses annexes) a été librement négocié de bonne foi entre elles, chacune des Parties ayant été assisté dans ce cadre par ses conseils et que les Parties l'ont conclu en toute connaissance de cause, en conscience et de façon parfaitement éclairée. Chacune des Parties reconnaît que l'autre Partie lui a demandé les informations qui avaient pour la première une importance déterminante de son consentement à la conclusion du bail au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, chacune des Parties renonce irrévocablement, et de façon non équivoque, au bénéfice de l'article 1195 du Code civil relatif à l'imprévision et s'interdit par conséquent d'en solliciter l'application sauf si la loi ou la jurisprudence en dispose autrement.

Le présent acte est établi en deux (2) exemplaires, dont un pour le Bailleur et un pour le Preneur.

