

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

[REDACTED] société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est [REDACTED] immatriculée sous le numéro [REDACTED]

Représentée par son Gérant, [REDACTED] société par actions simplifiée au capital de [REDACTED], dont le siège social est sis à [REDACTED] immatriculée sous le numéro [REDACTED]

Elle-même représentée par [REDACTED] [REDACTED] dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « le Bailleur »

DE PREMIERE PART

ET

La Société LE PAPE, société par actions simplifiée au capital de 79 593,50 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008) – 39-41, rue d'Artois, immatriculée sous le numéro 439 656 976 RCS PARIS,

Représentée par Monsieur Claude LE PAPE, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « le Preneur »

DE DEUXIEME PART

Le Bailleur et le Preneur étant ensemble, ci-après désignés « les parties ».

PREAMBULE :

- **Par acte sous seing privé en date du 12 février 1999**, la [REDACTED] aux droits de laquelle vient la [REDACTED], a donné à bail à la [REDACTED] des locaux à usage commercial dans l'immeuble sis à [REDACTED] correspondant au lot n°1.

Ce bail a été consenti pour une durée de douze années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} mars 1999 pour se terminer le 28 février 2011.

Par acte sous seing privé en date du 27 juin 2005, la [REDACTED] a cédé son droit au bail à la [REDACTED]

Par courrier valant avenant n°1 en date du 25 avril 2008, le Bailleur a consenti à la [REDACTED] la location d'un emplacement de parking double situé au 1^{er} sous-sol correspondant aux lots n°182 et 183.

Le bail est actuellement en tacite reconduction.

Le Bailleur et la [REDACTED] se sont rapprochés en vue de résilier le bail du 12 février 1999 par acte séparé.

- Par acte sous seing privé en date du 1^{er} septembre 2006, la [REDACTED] a consenti à la Société LE PAPE un bail commercial dans l'immeuble en copropriété situé sis à PARIS (75008) – 39/41, rue d'Artois, portant sur une surface de 430 m² environ situé au rez-de-chaussée à usage commercial correspondant au lot n°2 ainsi que 1 emplacement de parking en sous-sol correspondant au lot n°184.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er septembre 2006 pour se terminer le 31 août 2015.

Par avenant n°1 en date du 16 août 2009, il a été convenu pour le calcul de l'indexation de substituer l'Indice National du Coût de la Construction par l'Indice des Loyers Commerciaux.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu de signer un avenant de renouvellement au bail du 1^{er} décembre 2006 portant sur le lot n°2, par acte séparé.

Les parties se sont rapprochées et sont également convenues de signer le présent bail portant sur le lot n°1 aux conditions suivantes :

II A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

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

Première partie : CONDITIONS GENERALES

Deuxième partie : CONDITIONS PARTICULIERES

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

CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur, sous le régime du statut des baux commerciaux, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions, tel qu'il résulte des dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce les droits et biens ci-après désignés.

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

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements, ainsi que les stipulations des règlements applicables à l'immeuble (règlement intérieur, cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier, etc), ainsi que leurs évolutions successives. De convention expresse, ces règlements seront considérés comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales et assorties des mêmes sanctions.

Si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols, le Preneur respectera scrupuleusement les règlements y afférents et leurs évolutions successives, et en particulier le règlement de copropriété remis préalablement à la signature des présentes.

Il est encore précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent bail, d'articles de lois ou règlements régissant le statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au présent bail et que le Preneur ne pourra se prévaloir dudit statut que s'il en remplit toutes les conditions.

Par dérogation à l'article L145-15 du Code de commerce, sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le chapitre V du titre IV du Livre 1er du Code de commerce, ou aux dispositions des articles L145-4, L145-37 à L145-41, du 1er alinéa de l'article L145-42 et des articles L145-47 à L145-54.

Sont également nulles, par dérogation à l'article L145-16 1er alinéa du Code de commerce, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

CHAPITRE I – DESCRIPTION, DESTINATION, DUREE

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Les locaux objets des présentes sont désignés aux conditions particulières ; en sont exclus les toitures terrasses ainsi que leurs accès, dont le Bailleur se réserve l'usage exclusif afin de les donner en location ou de les utiliser pour toute installation qu'il jugera utile, telle que celle de capteurs photovoltaïques.

Le Preneur déclare connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir soit visités, soit précédemment occupés, les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et de leur adaptation à son activité, le Bailleur ne garantissant que leur affectation commerciale générale.

Le Preneur accepte les locaux objets du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

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

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucun travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef que ce soit à l'entrée dans les locaux ou en cours de bail ou de ses prorogations, reconductions ou renouvellements.

De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

Enfin, il est précisé que les surfaces exploitées s'entendent des surfaces objet du Bail, parties communes incluses. Si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une autre forme d'organisation de la propriété des sols, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail, quote-part des parties communes incluse.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à l'entrée du Preneur. Il pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux d'entrée.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ferait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature.

ARTICLE 3 - DESTINATION – INDIVISIBILITE

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après aux Conditions Particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

3.1 - Maintien de la destination contractuelle

Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre de quelque nature qu'elle soit.

Il maintiendra lesdits locaux en état permanent d'exploitation effective et normale selon la destination convenue à peine de résiliation du présent bail dans les conditions prévues à l'article 21 des conditions générales du présent bail intitulé « CLAUSE RESOLUTOIRE ».

Le Preneur s'interdit de faire dans les locaux à usage de bureaux tous actes de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toute vente aux enchères.

Dans les locaux à usage industriel (activités, entrepôt), le Preneur a la faculté de faire tous actes de production industrielle ou artisanale et s'interdit de faire toute vente achalandée en gros ou en détail ainsi que toute vente aux enchères.

3.2 - Indivisibilité

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 4 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée précisée à l'article 28 des Conditions Particulières.

Dans l'hypothèse où les locaux loués ne pourraient être mis à la disposition du Preneur à la date convenue à l'article 28 des Conditions Particulières pour un motif ne lui incomitant pas, le Preneur ne pourra prétendre à aucune demande ou indemnisation autre qu'une franchise de loyer, charges et taxes pour la période comprise entre la date d'effet des présentes et la date effective de mise à disposition des locaux loués.

Sauf convention contraire prévue aux Conditions Particulières, le Preneur pourra faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en délivrant congé, par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance. Les parties renoncent à cet égard à la faculté donnée par l'article L145-9 du Code de commerce de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception et s'obligent, pour sécuriser leurs congés, à les notifier par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté dans les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce.

CHAPITRE II – LOYER, CHARGES ET ACCESSOIRES

ARTICLE 5 - LOYER INITIAL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières.

Audit loyer, s'ajoutera la TVA ou la contribution sur les revenus locatifs au taux en vigueur et/ou tout autre droit ou taxe qui leur serait substitué(e) ou ajouté(e), outre les impôts et taxes définis ci-après, de manière que le loyer reste net et franc de tous impôts, droits, taxes, charges et frais pour le Bailleur, dans la limite de l'article R145-35 du Code de commerce.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail proportionnellement aux variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 4ème trimestre 1953.

Pour la première année, l'indice fixé à l'article 30 des Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, les parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les parties.

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

En outre, la révision légale actuellement prévue par les articles L 145-37, L145-38 et L 145-39 du Code de commerce demeure toujours applicable.

ARTICLE 7 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer du nouveau bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative marché des lieux loués à la date d'effet du renouvellement calculée par rapport au prix des nouvelles locations de locaux de même type et en tenant compte des éventuels aménagements et améliorations apportés par le Preneur aux lieux loués, le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce et 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant du nouveau loyer, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre sans aucun recours possible à l'avis d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de Paris saisi à la requête de la plus diligente d'entre elles, qui sera rendu dans les trois mois de sa saisine et dont les frais et honoraires seront partagés par moitié entre les parties.

ARTICLE 8 – CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

La répartition des charges définies au présent article se fera au prorata des surfaces exploitées telles que définies à l'article 1. étant rappelé que si le Preneur occupe partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges afférentes aux locaux loués sera déterminée au prorata des tantièmes occupés, parties privatives et parties communes comprises.

8.1 – Charges

Le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur ou à son mandataire les charges et prestations suivantes, afférentes aux locaux loués ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier.

Ces charges seront :

- **au titre des prestations et fournitures individuelles :**
 - tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement,
 - les consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...
- **au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier :**
 - frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le remplacement des équipements communs : ascenseurs et monte-charges, climatisation, ventilation, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et le confort des utilisateurs,
 - frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le cas échéant le remplacement des toitures, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou réglementaire, mais à l'exception des dépenses de construction et de maintenance des équipements photovoltaïques,
 - frais d'audit, de suivi, de mesure et de mise en place d'instruments de mesure des performances environnementales de l'immeuble,
 - tous les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,
 - frais exposés pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ou les consommations énergétiques de l'immeuble et/ou mettre celui-ci en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique,
 - frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes, y compris restaurant inter-entreprises,
 - salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc...),
 - toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du bail,
 - avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre,
 - honoraires afférents à la gestion de l'immeuble (syndic et/ou autres mandataires) et des lieux loués (gestionnaire pour le compte du Bailleur), à l'exclusion des honoraires liés à la gestion des loyers,
 - plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'immeuble, quand bien même ceux-ci seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci, demeureront à la charge du Bailleur. A ce titre, il est précisé que ne sont pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :**
 - frais de gardiennage...
 - frais d'installation de clôture, portail, systèmes d'alarme, etc...

De manière générale, il supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes ces charges pour le Bailleur.

Conformément à l'article L 145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

8.2 - Contribution, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, cotisation foncière des entreprises, taxes locatives et autres de toute nature relatives à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra rembourser au Bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, ou toute autre taxe liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement.

A ce titre le Bailleur effectuera un appel de provisions trimestrielles majorées de la TVA au taux en vigueur à verser par le Preneur au titre de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Plus généralement, il remboursera au Bailleur tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, présents ou futurs, le tout de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes ces charges fiscales.

Conformément à l'article L 145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

ARTICLE 9 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son mandataire le loyer et les charges, taxes et accessoires en quatre termes de paiement et d'avance les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année.

Les charges et accessoires lui seront facturés sous forme d'appel de provisions trimestrielles et donneront lieu à une régularisation annuelle majorée de la TVA au taux en vigueur.

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur ou son mandataire des loyers et de toutes sommes dues par le

Preneur au titre du présent bail, le Preneur procèdera à un virement sur le compte du Bailleur, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

Il est versé à la signature des présentes, une somme représentant le quart du loyer annuel toutes taxes comprises, à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail par le Preneur.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l'expiration du bail, sous réserve de ce qui est stipulé ci-après ainsi qu'à l'article 18 des Conditions Générales, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par ce dernier à quelque titre que ce soit, également à titre indemnitaire.

Le Bailleur remboursera au Preneur le dépôt de garantie suivant solde de compte provisoire, déduction faite d'éventuelles provisions complémentaires pour charges, impôts et taxes non encore arrêtés.

Le Bailleur établira un solde de compte définitif sur la base des dépenses réelles.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des loyers échus ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

En cas de révision, d'indexation ou de toute autre variation amiable ou judiciaire du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer afin de le maintenir au quart du loyer annuel toutes taxes comprises.

Pendant le cours du bail, et notamment dans l'hypothèse d'une procédure collective, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1253 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de loyers ensuite, dus par le Preneur. Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer toutes taxes comprises, à peine de résiliation du bail, dans les conditions de l'article 21 et si bon semble au Bailleur.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

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

Enfin, contrairement aux dispositions de l'article 2345 du Code civil, le dépôt de garantie ne portera pas d'intérêts susceptibles de s'imputer sur les sommes dues par le Preneur au Bailleur.

ARTICLE 11 – RETARDS DE PAIEMENT

En cas de non-paiement à échéance exacte de toute somme due par le Preneur en vertu du présent bail, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une majoration forfaitaire de 10% des sommes exigibles, le tout augmenté d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points sur les sommes dues à compter de l'échéance contractuelle sans mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû.

En outre, tous frais de commandements ou de sommations exposés par le Bailleur pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations seront à la charge du Preneur.

CHAPITRE III – AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS

ARTICLE 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUSSANCE

12.1 - Garnissement des locaux

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnie d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieu et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

12.2 - Respect des règlements de l'immeuble

Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi que celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se conformera à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance et accepter les règlements s'appliquant à l'immeuble, notamment ceux concernant ses conditions d'accès (horaires, jours de fermeture...).

Le Preneur laissera au Bailleur, à ses représentants ou personnes titulaires de droits sur les exploitations, accès aux toitures terrasses pour l'entretien et la maintenance des capteurs photovoltaïques ou autres équipements qui y sont installés.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la

sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Le Bailleur ne garantit pas la température des locaux desservis par la ou les installations de chauffage et/ou de climatisation pouvant exister dans les locaux loués. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation de ce chef.

Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction de Services Collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage etc... par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grèves ou toutes autres causes et ce quel qu'en soit la durée.

S'il existe un restaurant inter-entreprise au sein de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, le Preneur devra obligatoirement y adhérer et régler à bonne date la cotisation prévue à ce titre. Il devra maintenir son adhésion pendant toute la durée de sa jouissance.

12.3- Enseignes, antennes et paraboles

Le Preneur ne pourra poser ni enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et de la copropriété, si nécessaire.

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

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

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

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

12.4 - Troubles de voisinage

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

Il s'interdit d'avoir dans les locaux loués un appareil bruyant, dangereux, ni incommodant et d'avoir un animal, même domestique, qui puisse être nuisible ou désagréable aux voisins. Aucune émanation malodorante ne devra provenir de ses locaux.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des troubles pour la réception des ondes chez les

voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

12.5 – Parkings et Aires de circulation

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation après accord du Bailleur.

Il utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt d'objets...), et devra en permanence les maintenir en parfait état de sécurité et de propreté.

Le Bailleur ne sera en aucun cas et à aucun titre responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de leur contenu) pouvant lui appartenir ou pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu. Le Preneur déclare à cet effet renoncer et obliger son assureur à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 – TRAVAUX

13.1 - Travaux à l'initiative du Preneur

Avant l'entrée dans les locaux comme pendant le cours du bail, le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits locaux, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Il ne pourra effectuer aucun travaux affectant les installations techniques de l'immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Si ses travaux devaient entrer dans le champ de la réglementation thermique sur existant, le Preneur s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences notamment administratives et financières qui en résulteraient. En outre, les travaux du Preneur devront être réalisés dans le respect de l'annexe environnementale dès lors qu'elle existe.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les lieux loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantira le Bailleur de tous éventuels recours ou réclamations.

13.2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et notamment amélioration des performances environnementales, installation de capteurs photovoltaïques et d'équipements techniques y afférents et autres, que le Bailleur jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués même si ceux-ci deviennent temporairement inaccessibles, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements et notamment la dépose et la repose des coffrages.

13.3 - Travaux à l'initiative de tiers

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés dans l'immeuble ou sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation même si cette dernière devait excéder quarante jours.

13.4 – Travaux dus par le Preneur

13.4.1 – Dispositions générales

Le Preneur jouira des lieux loués en bon père de famille et les entretiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en parfait état. Il effectuera en outre à ses frais, pendant toute la durée du présent bail, tous travaux de réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, de quelque nature ou importance qu'ils soient, qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve, y compris ceux qui seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements. Toutefois, tous les travaux ci-dessus mentionnés resteront à la charge du Bailleur dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des vices ou défauts de toute nature, même dus à la vétusté ou à la force majeure, pouvant affecter directement ou indirectement les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve.

Il devra notamment, sans que cette liste soit limitative :

- entretenir et remplacer si nécessaire tous les équipements spécifiques (climatisation, ventilation, installations électriques, téléphone...) conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation,
- effectuer à ses frais tout remplacement de compteur et toute modification de branchement ou d'installation pouvant être exigés par tout concessionnaire ou compagnie distributrice,

- entretenir et remplacer si nécessaire les fermetures, volets, rideaux de fermeture et les rendre en parfait état de propriété, entretien et fonctionnement.

- entretenir et remplacer si nécessaire les revêtements de sol et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures ou toute dégradation en général.

- entretenir les peintures et revêtements de mur ou cloisons en procédant à leur réfection chaque fois que nécessaire.

- entretenir ou assumer la réfection lui-même si l'immeuble lui est loué en totalité, ou, s'il n'en loue qu'une partie rembourser au Bailleur sa quote-part de l'entretien, de la réfection des façades ou des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'immeuble.

Dans les conditions et limites du premier alinéa ci-dessus, il remboursera de même au Bailleur le coût de tous travaux de quelque nature ou importance qu'ils soient, y compris de réfection ou remplacement, de ravalement ou de mise en conformité qui seraient effectués dans les parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier ou afférents aux équipements communs, y compris ceux dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements, ou encore qui seraient effectués par le Bailleur aux lieux et place du Preneur pour pallier la carence de celui-ci.

Il est précisé qu'on entend par équipements communs l'ensemble des équipements de l'immeuble dont la climatisation, la ventilation, les installations électriques, les réseaux téléphoniques, les ascenseurs, les monte-charges...

Le Preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués.

13.4.2 - Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de la mise en conformité des locaux et de leur maintien permanent en conformité à toutes les réglementations administratives et de police applicables existantes et à venir, tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable, la réglementation gouvernant les établissements recevant du public et/ou les Immeubles de Grande Hauteur qui lui serait applicable, à l'exclusion toutefois des travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil.

Il se chargera également d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés ainsi que les exigences de l'évolution de la réglementation thermique, de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

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

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

Ces travaux quelle qu'en soit la nature devront, à peine de résiliation, être exécutés dans les conditions prévues à l'article 13 des présentes.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de même qu'en cas de cession amiable régularisée dans le cadre d'un projet d'emprise d'intérêt général, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante ou le cessionnaire.

13.4.3 - Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Les travaux effectués ou dus par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.

A défaut d'exécution de tous travaux incomptant au Preneur, et après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause et de ceux exposés pour la procédure.

13.4.4. Garantie de construction

Si l'immeuble est neuf ou vient de faire l'objet d'une restructuration, le Bailleur bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement des éléments d'équipement et de la garantie décennale, prévues et organisées par les articles 1792 à 1792-6 du code civil.

Pour permettre au Bailleur d'exercer ces garanties, le Preneur devra lui signaler tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties des constructeurs ; en particulier, il devra signaler immédiatement tous désordres relevant de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par les entreprises ayant réalisé l'immeuble.

D'une manière générale, il notifiera au Bailleur tous désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité dont il aura connaissance, pendant toute la durée du bail, sous peine d'être tenu pour responsable de l'aggravation du dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur s'engage à intervenir auprès des constructeurs pour obtenir la réparation des désordres signalés. A cette fin, le Preneur laissera aux experts, techniciens, entreprises et autres intervenants, accès aux locaux loués pour permettre la reprise des désordres.

13.4.5. Etat prévisionnel des travaux

En vue de la conclusion du bail, le Bailleur a communiqué au Preneur qui reconnaît en avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes dans les lots dont il est propriétaire, précisant leur coût, y compris, si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols (ci-après « l'Organisation »), des travaux engagés par l'Organisation pendant cette période ainsi que leur coût pour lesdits lots,
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les lots dont il est propriétaire dans les trois années à venir, y compris des travaux que l'Organisation a décidé d'engager au cours des trois années à venir, ainsi que le budget de ces travaux pour lesdits lots, lequel pourra être réajusté par le Bailleur notamment à l'issue de chaque assemblée générale de l'Organisation.

Ces états figurent en annexe des présentes.

Le coût desdits travaux sera réparti, d'une part, entre les différents locataires au prorata soit des surfaces exploitées par chacun, quote-part de parties communes incluses, soit des tantièmes de copropriété et, d'autre part, entre le Preneur et le Bailleur en application des clauses et conditions des présentes.

13.5 - Contrats d'entretien et de maintenance

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'immeuble, le Preneur devra, au choix du Bailleur, soit souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des locaux loués et de leurs installations et aménagements et en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année, soit rembourser au Bailleur le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les locaux, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

A défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

13.6 – Amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent bail.

Dans le cas où il saisirait le Bailleur d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le Preneur devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à

son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.

Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où se révèlerait la nécessité de réaliser des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante dans l'immeuble ou les lieux loués, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, notamment indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit (notamment afin de résolution ou résiliation du bail, diminution de loyer, indemnité ou autre....) et ce quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

13.7 - Grenelle de l'Environnement

Les parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi **Grenelle I** (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi **Grenelle II** (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

- Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'immeuble et/ou privatives des locaux loués. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les locaux loués.
- Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'immeuble ou des locaux loués, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'immeuble, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux locaux loués pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence de la moitié des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'immeuble ou des locaux loués qui nécessiteraient l'évacuation des locaux loués, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

Enfin, l'une et l'autre des parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

13.8 – Accession

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur et à ses frais la remise en l'état initial des locaux pour les travaux qui auraient été autorisés ou non par lui.

Le Preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

13.9 - Restitution des locaux

Un mois avant la fin du bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

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

§ 1 – Pré-état des lieux – Etat des lieux

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, restituer les locaux loués en parfait état et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties. Il pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux de sortie.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties se tiendra au plus tard le jour de l'expiration du bail.

§ 2 - Travaux de sortie

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou

par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui.

Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état.

Cette indemnité sera acquise au Bailleur sans que celui-ci soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'immeuble au-delà du terme du bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur l'indemnité prévue à l'article 18 ci-après.

ARTICLE 14 - VISITE DES LOCAUX

§ 1 - Visite pendant le cours du bail

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile.

Il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles en autorisant les ouvriers ayant à effectuer ces travaux à pénétrer dans les locaux loués.

§ 2 - Visite pendant la période de préavis

Le Preneur devra laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail pendant la période de préavis.

Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriveaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur.

§ 3 Visite en cas de vente de l'immeuble ou du local loué

Le Preneur devra à tout moment laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'immeuble ou du local loué. Si besoin est, le Bailleur pourra apposer à tout endroit de son choix, écriveaux, affiches, annonces ou etc... destinés à permettre la recherche de l'acquéreur.

ARTICLE 15 – RISQUES, ASSURANCES ET RECOURS

15.1 - Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les locaux sont dotés à la prise d'effet du bail et ce

notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur et la copropriété. A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'aménagement de ses locaux ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement, et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

15.2 - Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notamment solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il garantira auprès de Compagnies d'Assurances notamment solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, contre tous risques assurables et notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en tout cas à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

15.3 - Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Preneur s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre accidentel couvert par les polices souscrites.

15.4 - Destruction des locaux loués

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu de ce qui suit.

En cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation

totale et quelqu'en soit la durée des lieux loués, le bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'immeuble ou de tout ou partie des lieux loués et ce quelque soit la durée, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 16 – CESSION

16.1. Cession du bail

Toute cession ou apport du présent bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession du fonds de commerce exploité par le Preneur, le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour des motifs légitimes et justifiés, tenant à la notoriété de l'enseigne du cessionnaire au plan national (pour le cas où celui-ci souhaiterait exploiter dans les locaux loués une enseigne différente de celle exploitée par le Preneur) et à sa solvabilité, le cessionnaire devant remplir les quatre conditions suivantes : une situation nette positive, un taux d'endettement (emprunts sur capitaux propres) inférieur à 50 %, un résultat d'exploitation positif et une marge brute d'autofinancement positive.

Toute cession ou apport consentie au mépris de l'alinéa précédent entraînerait la résiliation du présent bail de plein droit.

En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et codébiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du bail, pendant une durée de 9 ans à compter de la cession par dérogation à l'article L145-16-2 du Code de commerce.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et codébiteur solidairement avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due au Bailleur en vertu du présent bail ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation du droit de bail sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport à une société et devront impérativement être reproduites dans l'acte de cession, d'apport ou de fusion.

Dans tous les cas, la cession ou l'apport devra être conclu par acte authentique et le Preneur devra fournir au Bailleur, sans frais pour celui-ci, une copie exécutoire de l'acte de cession, d'apport ou de fusion, dans le mois de sa signature, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cessionnaire ou bénéficiaire que contre son cédant ou apporteur.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre Bailleur et Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative.

16.2. Cession des murs

En tant que de besoin, le Preneur renonce à tout droit de préemption ou de préférence au titre de l'article L145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des murs des locaux loués.

ARTICLE 17 - SOUS-LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION

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

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

ARTICLE 18 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent bail et de la T.V.A. au taux en vigueur.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS JURIDIQUES

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) ou la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

En cas de copreneurs par l'effet du présent bail ou de décès du Preneur, l'obligation des copreneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

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

ARTICLE 20 – INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due en vertu du présent bail, qu'il s'agisse de loyers, charges, taxes, pénalité, frais de poursuites ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier dont le droit proportionnel perçu par celui-ci), d'arriérés de loyer, de rappels de loyer ou de compléments de dépôt de garantie, du fait d'une révision, d'une indexation ou consécutifs au renouvellement amiable ou judiciaire du bail, d'indemnité d'occupation, d'honoraires de rédaction d'acte du présent bail, de ses renouvellements ou de ses avenants ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue à l'article 18 ci-dessus, le tout sous réserve des autres clauses prévues au présent bail et de tous autres dommages et intérêts.

Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non respect d'une échéance, mais encore en cas de non paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

ARTICLE 22 - CONDITIONS RESOLUTOIRES OU SUSPENSIVES

Si les Conditions Particulières ci-après énoncées comportent une ou plusieurs conditions suspensives ou résolutoires, celles-ci seront régies par les stipulations générales suivantes.

22.1 - En cas de conditions suspensives, le bail ne prendra effet que sous réserve et à la date de la réalisation, dans le délai convenu, de la dernière d'entre elles, ou de la renonciation expresse, dans le même délai, à tout ou partie des conditions par la partie dans l'intérêt exclusif de laquelle elles auraient été stipulées.

A défaut de réalisation de tout ou partie des conditions, sauf renonciation par la partie bénéficiaire comme il est précisé à l'alinéa précédent, le bail sera rétroactivement réputé nul et de nul effet.

22.2 - En cas de conditions résolutoires, le bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elles devaient s'accomplir, et l'expulsion du Preneur pourra être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 23 - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE TERRITORIALE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège.

Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de Paris.

ARTICLE 25 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément. A ce titre, le Preneur sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux Conditions Particulières.; ils seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 26 - DESIGNATION

Les locaux loués se composent en :

Immeuble : **39-41, rue d'Artois
75008 PARIS**

Statut : **Copropriété**

Niveau : **Rez-de-chaussée**

Lot : **N°1**

Surface indicative quote-part de parties communes incluses : **240 m² environ**

Parkings: **3 emplacements au 1^{er} sous-sol**

Lots : **N°182, 183 et 185 à savoir les emplacements n°75, 76 et 78 respectivement,**

Adresse de quittance :

[REDACTED]

ARTICLE 27 - DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif de commerce de vente au détail d'équipements textiles et accessoires de musculation, cardio-training, fitness, running, de vente d'équipements et d'accessoires de balnéothérapie-sauna-hammam-SPA, et à titre accessoire de diététique.

Cette activité devra être exploitée sous l'enseigne « LE PAPE » ou toute enseigne de notoriété semblable se positionnant sur un segment similaire à celui exploité à la date des présentes.

Le Preneur reconnaît être informé que l'activité envisagée dans les locaux loués nécessite un classement de ces derniers au titre de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) sous la 5^{ème} Catégorie Type M et s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité de tous les travaux ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à ce classement.

En toute hypothèse, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais pendant toute la durée du bail, du maintien de la conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables ou qui deviendraient applicable tant aux locaux loués qu'à l'activité qui y sera exercée. Il se chargera également d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en

vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués.

ARTICLE 28 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives qui commencera à courir le 15 janvier 2015 pour se terminer le 14 janvier 2025.

ARTICLE 29 – LOYER

L'ensemble des clauses et conditions du présent bail, dont le seul objet est la location de l'immeuble et, au plan économique, la fourniture d'un unique service, la mise à disposition des locaux, a fait l'objet de négociations globales indissociables entre les parties, qui sont notamment convenues des conditions financières suivantes :

1 – Loyer initial

Le loyer annuel est fixé en principal à **80 000 euros HT/HC** (quatre-vingt mille euros hors taxes, hors charges), T.V.A. en sus.

Le loyer est payable au siège du Bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui par trimestres civils et d'avance, les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année et le premier paiement interviendra le 15 janvier 2015.

Le cas échéant, pour la période comprise entre les dates susvisées et la fin du trimestre en cours, il y aura lieu à l'établissement de prorata.

2 – Remises

Le Bailleur consent au Preneur les remises de loyer suivantes :

- **30 000 euros HT/HC** (trente mille euros hors taxes, hors charges) applicable sur le loyer annuel HT/HC de la première année du bail soit du 15 janvier 2015 au 14 janvier 2016,
- **20 000 euros HT/HC** (vingt mille euros hors taxes, hors charges) applicable sur le loyer annuel HT/HC indexé de la deuxième année du bail soit du 15 janvier 2016 au 14 janvier 2017,
- **10 000 euros HT/HC** (dix mille euros hors taxes, hors charges) applicable sur le loyer annuel HT/HC indexé de la troisième année du bail soit du 15 janvier 2017 au 14 janvier 2018,
- **5 000 euros HT/HC** (cinq mille euros hors taxes, hors charges) applicable sur le loyer annuel

HT/HC indexé de la quatrième année du bail soit du 15 janvier 2018 au 14 janvier 2019.

ARTICLE 30 - INDEXATION DU LOYER

Indice de référence: Indice National du coût de la construction publié par l'INSEE
Du 3^{ème} trimestre 2014
Soit : 1627

ARTICLE 31 - DEPOT DE GARANTIE

Par dérogation à l'article 10 des Conditions Générales des présentes, le dépôt de garantie versé par le Preneur à la signature des présentes, s'élève au quart du loyer annuel HT, soit la somme de **20 000 euros** (vingt mille euros).

ARTICLE 32 – FRAIS DE REDACTION D'ACTE

Le Preneur est dispensé du paiement des frais de rédaction d'acte au titre des présentes.

ARTICLE 33 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de la conclusion des actes suivants :

- d'un avenant de résiliation amiable anticipée du bail du 12 février 1999 à intervenir entre la Société [REDACTED] et la [REDACTED] portant sur le lot n°1 de l'immeuble objet des présentes,
- d'un avenant de renouvellement à intervenir entre la [REDACTED] et la Société LE PAPE portant sur le lot n°2 de l'immeuble objet des présentes,

et dont la signature devra intervenir concomitamment à la signature des présentes.

Si cette condition n'était pas réalisée, les présentes deviendraient caduques de plein droit sans formalité et sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 34 – ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes un état des risques naturels, miniers et technologiques ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèle qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles et technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaitement connaissance pour avoir reçu ces informations préalablement à la signature des présentes.

Pour l'information du Preneur, un Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions de l'article R 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, sera remis au Preneur dès que le Bailleur en aura eu réception du syndic.

ARTICLE 35 – TRAVAUX

Le Preneur loue les locaux, leurs équipements et éventuels aménagements en l'état et réalisera à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les éventuels travaux nécessaires à son implantation et à son activité dans les locaux loués, et notamment le câblage informatique et téléphonique, l'ensemble des adaptations électriques et des mises en conformité y afférentes.

1/ Travaux au titre du classement ERP

Plus particulièrement et tel que stipulé à l'article 27 des présentes, le Preneur a sollicité l'autorisation d'obtenir le classement ERP des locaux, ce que le Bailleur a accepté dans les conditions suivantes :

1°/ Le Preneur devra transmettre au Bailleur pour information et validation le descriptif complet de l'ensemble des travaux nécessaires audit classement, notamment dans les locaux loués.

2°/ Préalablement au démarrage des travaux, le Preneur devra :

- établir un rapport de mission de repérage amiante, préalablement aux travaux relatifs à ces aménagements,
- obtenir et communiquer au Bailleur un Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT) établi par un Bureau de Contrôle agréé sur tous les aspects nécessaires et plus particulièrement :
 - sur la sécurité incendie,
 - sur le classement ERP,
- si la faisabilité de ce projet s'avérait possible, faire son affaire personnelle à ses frais de :
 - l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires,
 - la transmission au Bailleur du projet de demande ou de résolution à soumettre à la copropriété pour accord, le cas échéant.

En tout état de cause, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un refus ou de la soumission à des prescriptions complémentaires, qu'elles qu'en soient les conséquences notamment financières.

3°/ Pendant les travaux, le Preneur devra :

- réaliser les travaux conformément aux documents transmis précédemment énoncés,

notamment au RICT et aux autorisations obtenues, à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art, sous son entière responsabilité, conformément au Code du travail, à toutes réglementations administratives et de police applicables, notamment relatives à la section ERP.

- veiller à ce qu'aucune nuisance ne puisse troubler la tranquillité du voisinage.

4°/ Préalablement à l'ouverture au public, le Preneur devra obtenir et communiquer au Bailleur :

- un rapport vierge de toute remarque dudit Bureau de Contrôle,
- le procès-verbal de la Commission de Sécurité émettant un avis favorable, le Preneur faisant son affaire personnelle de la levée des éventuelles réserves dans les meilleurs délais.

2/ Réunion des lots n°1 et n°2

Sous réserve de la signature d'un avenant de renouvellement du bail en date du 1^{er} septembre 2006 entre les parties portant sur le lot n°2 de l'immeuble objet des présentes adjacent au lot n° 1 objet des présentes, le Bailleur donne son accord de principe au Preneur afin que ce dernier réalise à ses frais, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, les travaux de réunion des lots n°1 et n°2, aux conditions suivantes :

1°/ Le Preneur devra transmettre au Bailleur pour information et validation le descriptif complet de l'ensemble des travaux nécessaires.

2°/ Préalablement au démarrage des travaux, le Preneur devra :

- établir un rapport de mission de repérage amiante, préalablement aux travaux relatifs à ces aménagements, et en conformité avec le DTA transmis, étant rappelé que tous travaux de retrait ou de confinement d'amiante dans les locaux loués rendus nécessaires par les travaux d'aménagement du Preneur resteraient à la charge exclusive de ce dernier,
- obtenir et communiquer au Bailleur un Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT) établi par un Bureau de Contrôle agréé sur tous les aspects nécessaires et plus particulièrement :
 - sur la sécurité incendie,
 - sur le classement ERP lequel devra porter sur les 2 lots réunis,
- transmettre au Bailleur l'avis d'un BET Structure et d'un architecte agréé portant sur les travaux de réunion des lots envisagés.
- si la faisabilité de ce projet s'avérait possible, faire son affaire personnelle à ses frais de :

- l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires,
- la transmission au Bailleur du projet de demande ou de résolution à soumettre à la copropriété pour accord, le cas échéant.

En tout état de cause, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un refus ou de la soumission à des prescriptions complémentaires, qu'elles qu'en soient les conséquences notamment financières.

3°/ Pendant les travaux, le Preneur devra :

- réaliser les travaux conformément aux documents transmis précédemment énoncés, notamment au RICT et aux autorisations obtenues, à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art, sous son entière responsabilité, conformément au Code du travail, à toutes réglementations administratives et de police applicables.
- veiller à ce qu'aucune nuisance ne puisse troubler la tranquillité du voisinage.

4°/ Préalablement à l'ouverture au public, le Preneur devra obtenir et communiquer au Bailleur :

- un rapport vierge de toute remarque dudit Bureau de Contrôle,
- le procès-verbal de la Commission de Sécurité émettant un avis favorable, le Preneur faisant son affaire personnelle de la levée des éventuelles réserves dans les meilleurs délais.

De plus, dans l'hypothèse où le ou les locataire(s) précédent(s) n'aurait(ent) pas déposé tout ou partie de leurs aménagements, le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, de la remise en service de ces équipements, des éventuelles mises aux normes qui seraient nécessaires avant comme pendant leur utilisation, de leur réparation, de leur remplacement, de leur entretien et de leur maintenance, étant précisé que le Preneur ne pourra effectuer aucune réclamation à l'encontre du Bailleur à quelque titre que ce soit de ce chef.

En outre, le Preneur s'engage à procéder à la dépose de ces équipements à ses frais, en fin de bail, si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 36 – MODIFICATIONS AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL

ARTICLE 13 – TRAVAUX

13.6 – Amiante

Il est précisé à l'alinéa 1^{er} de cet article que :

Pour les parties privatives :

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le rapport de diagnostic amiante, les consignes générales de sécurité et la fiche récapitulative, établis le 02/11/2005 par la Société SOCOTEC conformément au décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets numéro 97-855 du 12 septembre 1997, numéro 2001-840 du 13 septembre 2001 et numéro 2002-839 du 3 mai 2002, ainsi que l'attestation sur l'honneur, qui sont annexés aux présentes, lesquels révèlent la présence de conduits en amiante-ciment dans les locaux loués.

Pour les parties communes :

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le rapport de diagnostic amiante le 08/09/2005 par la Société ECSC conformément au décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets numéro 97-855 du 12 septembre 1997, numéro 2001-840 du 13 septembre 2001 et numéro 2002-839 du 3 mai 2002, ainsi que l'attestation sur l'honneur, qui sont annexés aux présentes, lesquels ne révèlent aucune présence d'amiante dans les parties communes de l'immeuble, objet des présentes.

Les alinéas 2 et 3 de cet article sont inchangés.

Fait à _____ le _____
En trois exemplaires.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Annexes :

- Documents relatifs à l'amiante
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques et information sur les sinistres
- Plans
- Etats relatifs aux travaux