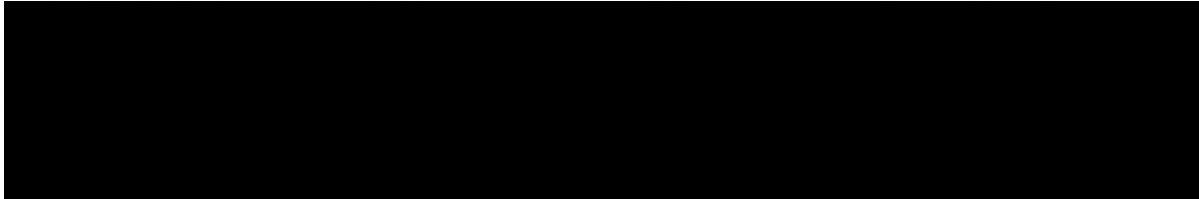


**Immeuble : 18 rue PIERRE DEMOURS – 75017 PARIS**

**Bail Commercial**  
(Articles L 145-1 et suivants du Code de commerce)

Entre les soussignés :



**Ci-après désigné « LE PROPRIETAIRE »  
D'une PART,**

**Et,**

**AC DISTRIBUTION S.A.S.U.** à associé unique au capital de 5 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 978 084 408 dont le Siège Social est sis à AULNAY SOUS BOIS 93600, 4, rue Louis Coutant , représentée par Mustapha OUNAS, né le 09/05/1970 à BENI MAOUCHE ALGERIE, demeurant à AULANY SOUS BOIS (93600), 4 rue Louis Coutant, dûment habilité à l'effet des présentes en qualité de gérant,  
**Exerçant sous l'enseigne TRENDY**

**Ci-après désigné « LE PRENEUR »  
D'autre PART,**

**Ensemble, « Les PARTIES »**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Par les présentes, le PROPRIETAIRE consent bail donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les biens et droits immobiliers désignés ci-après, dépendant d'un immeuble sis :

**18 rue PIERRE DEMOURS  
75017 PARIS**

**Désignation**

Les locaux loués dépendent d'un immeuble en copropriété, sis à PARIS (75017), 18 rue Pierre Demours, cadastré PARCELLE 37

Ils se situent au rez de chaussée gauche du bâtiment sur rue et se composent comme suit :

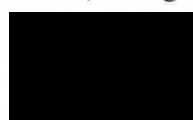
*Local commercial composé d'une entrée sur rue, d'une grande pièce principale, et un dégagement, comprenant des WC et un lavabo, point d'eau et d'une entrée en fond donnant accès à une courette intérieure.*

*ET*

*d'une cave*

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà en qualité de Locataire, et renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété.

Toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties



contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les biens visés ci-avant, composant les locaux objets du présent bail, forment un tout indivisible, et ce, même s'ils sont de nature différente.

Le Preneur déclare trouver les lieux dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine, et exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

Dans le cadre du présent bail, le PROPRIETAIRE met à la disposition du PRENEUR, qui accepte, les éléments d'équipement suivants :

*Néant*

Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du BAILLEUR sur ces éléments. Ces éléments seront restitués au BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.

L'assiette du bail exclut les parties communes de l'immeuble, qui ne pourront faire l'objet d'une utilisation privative de la part du Preneur ou de tous occupants de son chef.

Les parties communes sont décrites au règlement de copropriété. Le Bailleur ou le Syndicat des copropriétaires pourra modifier, de façon permanente ou temporaire, les équipements ou la configuration de ces parties communes, y effectuer toutes constructions, ou y réaliser tous travaux, ce que le Preneur accepte expressément.

#### **Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois années entières et renouvelable 2 fois par tacite reconductions, commençant à courir le **16 février 2024** (SEIZEFEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE) pour se terminer le **15 février 2033** (QUINZE FEVRIER DEUX MILLE TRENTE-TROIS).

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

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 dans l'hypothèse où les locaux loués ne pourraient être mis à disposition à la date d'effet du bail pour un motif ne lui incombant pas.

#### **Destination**

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif de :

##### **Local commercial**

**pour des activités de VENTE CHAUSSURES HOMMES, FEMMES ET ENFANTS ET ACCESSOIRES, MAROQUINERIE**

à l'exclusion de toute autre profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

Ainsi, Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit.

Aucune tolérance de la part du Bailleur ne sera admise à cet égard. Toute contravention entraînera la résiliation de plein droit du présent bail, étant entendu que le Bailleur ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer ou de céder librement tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, professionnelle ou administrative même celle exercée par le Preneur.

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.

Le Preneur fera, d'une façon générale, son affaire personnelle de tous les griefs éventuels qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR atteste qu'il est un professionnel de l'activité visée ci-dessus, qu'il est en mesure de l'exercer dans les locaux loués, et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires, notamment en faisant réaliser à ses seuls frais l'ensemble des travaux de mise en conformité afférents aux établissements recevant du public et à son activité, et il entend exonérer le BAILLEUR de toute responsabilité.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation (pour autant que ladite autorisation ait exclusivement trait aux caractéristiques de son activité et non à celles de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués) sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au BAILLEUR à sa première demande.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, tout impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer son activité n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

De même si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisagerait d'effectuer dans les lieux loués des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet. En particulier, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité dans l'hypothèse où la copropriété refuserait d'autoriser le projet de travaux du Preneur.

Le Bailleur est de convention expresse déchargé à cet égard de toutes obligations, par dérogation notamment aux articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais et honoraires l'ensemble des installations travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

### **Mise en conformité**

Le Preneur se conformera scrupuleusement pour son exploitation à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances, autorisations, recommandations et prescriptions de l'autorité administrative, en ce compris, sans que cette liste ne soit limitative : la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, la salubrité, l'accessibilité, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du permis de construire et les prescriptions des pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra faire son affaire personnelle et déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, accessibilité, législation du travail, etc...) en vertu des règlements, ordonnances, ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives, sans aucun recours contre le Bailleur, et ce, tant pour les lieux loués que pour ses équipements.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

Le Locataire s'oblige également à maintenir pendant toute la durée du bail les Locaux et les équipements en conformité avec les normes d'accessibilité. A cet égard, le Bailleur rappelle au Locataire que la loi n°2005-102 du 11 février 2005 et le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 prévoient l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées et disposent, notamment, que ces dernières doivent bénéficier de conditions d'accessibilité équivalentes à l'ensemble des citoyens.

Le Locataire reconnaît avoir une parfaite connaissance des obligations édictées aux articles L.111-7 et suivants et R.111-19-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il est expressément précisé que l'article L.111-7 dispose que les locaux et installations doivent être accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminées aux articles L.111-7-1 à L.111-7-3 dudit Code.

Le Locataire s'oblige à respecter lesdites prescriptions et mettre en conformité les locaux loués avec la réglementation actuelle ou future, sans recours contre le Bailleur. Le Locataire s'engage à mettre en œuvre, à ses frais et sous son entière responsabilité, tous travaux de mise en conformité avec les règles d'accessibilité et procédera, le cas échéant, à la création d'équipement(s), de signalétique(s), visuelle(s) ou sonore(s) et plus généralement de toute installation permettant de se conformer auxdites normes.

Toutefois, les travaux de mise en conformité des locaux loués et, plus généralement de l'Immeuble, relevant des grosses réparations, telles qu'elles sont limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil, demeureront à la charge du Bailleur.

#### **Clause environnementale**

Les PARTIES s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux loués : notamment, le PRENEUR laissera, le cas échéant, le BAILLEUR et les prestataires de ce dernier accéder aux locaux loués pour la réalisation des audits, diagnostics et autres études, qui seront prises en charge par le BAILLEUR ; les Parties se communiqueront toutes les informations utiles sur le sujet.

En revanche, le Locataire devra faire réaliser, à ses frais exclusifs, l'ensemble des travaux, de quelque nature qu'ils soient, exception faite toutefois de ceux susceptibles de relever des grosses réparations telles que limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil, préconisés ou imposés par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ainsi que par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dit Grenelle 2 – et notamment l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation – et de leurs décrets d'application et plus généralement par toute réglementation nouvelle applicable aux lieux loués et ayant pour objet la préservation de l'environnement. Il en sera de même si ces travaux sont enjoins ou prescrits par l'Administration.

Le Locataire supportera l'intégralité des conséquences pécuniaires – amende, sanction financière, perte d'un avantage fiscal ou encore application d'un malus fiscal, sans que cette énonciation ait un caractère limitatif - qui résulteraient d'une défaillance de sa part dans la réalisation desdits travaux et ce, sans préjudice pour le Bailleur de faire constater ou prononcer la résiliation des présentes et/ou encore de contraindre le Locataire à exécuter son obligation de travaux.

#### **Charges et Conditions**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément et devra exécuter et accomplir, sans pouvoir en discuter l'urgence, aucune d'elles ne pouvant être considérée comme simplement comminatoire et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble ; elles

n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué ou s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés, savoir :

### **I – Prise de possession et états des lieux entrants et sortant**

1°) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

2°) De faire établir, lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux amiable et contradictoire, conjointement par le Bailleur et par le Preneur, ou par un tiers mandaté par l'un d'eux. Cet état des lieux, dont un exemplaire sera remis à chacune des parties, sera joint au contrat de location.

Les frais afférents en seront supportés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Si l'état des lieux d'entrée ne peut être réalisé le jour même de la prise d'effet du bail, il sera remboursé au PRENEUR le loyer charges comprises entre la date d'effet du bail et la date de prise effective des lieux.

Dans le cas de travaux dans les locaux accordés par le BAILLEUR, un deuxième état des lieux d'entrée sera effectué contradictoirement à la charge du PRENEUR et servira de référence pour l'état des lieux de sortie.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

3°) De se faire communiquer, par le Bailleur :

- Lors de la conclusion du contrat :
  - Un inventaire précis et limitatif des catégories des charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (ANNEXE 1).
  - Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 2),
  - Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2),
- Tous les trois ans :
  - Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 2)
  - Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).

4°) De prévenir le BAILLEUR de son déménagement au moins six (6) mois à l'avance dans les conditions évoquées au paragraphe « Durée ».

De souffrir l'apposition en façade des lieux loués d'un ou plusieurs panneaux comportant la mention « à louer » ou « à vendre »

5°) D'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge, de telle sorte que les locaux soient rendus en bon état de toutes réparations.

Trois (3) mois avant l'expiration du Bail, les parties pourront procéder à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer les éventuels travaux de remise en état incombant au PRENEUR.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les parties après complet déménagement et avant remise des clés.

### **II - Occupation – exploitation – jouissance**

6°) D'occuper personnellement les lieux loués. De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie ; de ne pouvoir domicilier ni héberger de tiers, même à titre gratuit.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

De ne pouvoir donner son fonds en gérance ou location-gérance.

7°) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

De les tenir constamment ouverts, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

8°) D'affecter les lieux loués exclusivement à son activité commerciale, sans pouvoir placer aucun étalage ou terrasse sur rue, devant la devanture, s'il y a lieu.

9°) De remplir vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de l'occupation et de l'exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

10°) De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont d'ordinaire tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières ou autres, incombant aux locataires ou toutes autres taxes auxquelles sont ou pourront être personnellement assujettis ceux-ci, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.

11°) De faire son affaire personnelle de l'élimination des déchets industriels ou commerciaux liés à son activité et de se conformer aux règlements établis par le BAILLEUR, la copropriété ou les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

Le Preneur se fournira ainsi personnellement en poubelles et containers nécessaires à son usage commercial et personnel, et en assurera la manipulation et l'enlèvement aux heures réglementaires.

Il s'engage à ne rien déposer dans les containers communs de l'immeuble (ordures ménagères ou tri sélectif).

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

12°) De notifier au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement, tout changement d'état-civil, modification au Registre du Commerce ou au répertoire des métiers.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil était nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

13°) D'user des lieux loués, et l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que les équipements communs en bon père de famille.

Le PRENEUR s'engage ainsi à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'Immeuble ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements de son personnel, ou de toute autre personne de son chef.

Il prendra toutes mesures et précautions utiles pour l'exercice normal de son activité, dans le respect de ses obligations, pour éviter ainsi, aux voisins et à l'Immeuble, tous désagréments – de quelque nature et origine qu'ils soient (du PRENEUR lui-même, de son personnel ou de ses Clients) – tels les bruits, les odeurs, les fumées, les lumières, la chaleur, les trépidations, les surcharges, l'affluence de visiteurs, les déchets et dégradations aux abords des Locaux Loués, la présence d'appareils créateurs de parasites (moteurs, enseignes lumineuses, etc...), la détention d'animaux susceptibles de troubler le bon ordre et la bonne tenue de l'Immeuble (animal bruyant, agressif, dangereux ou malpropre par exemple)...

Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucune caisse ou pot de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit.

Le PRENEUR ne devra en aucun cas utiliser, même temporairement, les parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR ne pourra assurer le service des boutiques et magasins que par les portes d'entrée desdits locaux, toutes les autres portes donnant sur l'Immeuble ne devant être utilisées que comme des issues de secours.

**14°)** D'installer et d'entretenir des extincteurs portatifs nécessaires à son activité et son exploitation, ainsi que tout autre équipement de sécurité ou de lutte contre les incendies, en respectant les normes prévues en la matière, et à laisser en permanence dégagées les sorties de secours s'il en existe.

**15°)** De ne pas introduire dans les locaux loués, l'immeuble ou l'ensemble immobilier, de matières dangereuses, et notamment aucun produit explosif ou inflammable.

**16°)** De ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble, sous peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts.

A cet effet, Le PRENEUR fournira au BAILLEUR toute attestation utile à l'entreprise qui sera, le cas échéant, retenue pour installer l'élément lourd, de type coffre-fort, rayonnements d'archives, etc..., garantissant ainsi la conformité et le poids de l'élément lourd (ou amené à la devenir comme pour le cas des archives) à la structure de l'immeuble.

**17°)** De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateurs des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

De ne faire aucun usage d'appareils de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquence, de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

De ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun moteur, machine ou appareil de climatisation, sans en avoir obtenu l'autorisation expresse et préalable du Bailleur ou de son mandataire et après avoir fourni, en même temps que les caractéristiques, un croquis de l'installation.

Il est précisé que pour la climatisation, s'il en existe une et si celle-ci est faite par refroidissement à eau, un compteur divisionnaire devra être posé aux frais du Preneur sur l'installation avec un contrat d'entretien du compteur et un relevé trimestriel de consommation.

De faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés même après autorisation si leur fonctionnement malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

**18°)** De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, aux heures d'ouverture de l'établissement ou chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire si urgence, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur qui détient les clefs des locaux loués.

**19°)** De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci.

**20°)** En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

### III – Entretien – Réparations

21°) De prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations,

22°) De ne pouvoir réclamer, pendant toute la durée du bail ou de sa prorogation, par dérogation aux articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, des réparations, transformations, remplacements ou additions de quelque nature qu'elles soient, même rendues nécessaires par la force majeure, l'usure, la vétusté, le vice caché, le changement de normes, l'hygiène et la sécurité ou toute disposition législative ou réglementaire.

23°) D'effectuer dans les locaux loués, les réparations non seulement locatives, mais aussi les réparations de menu et gros entretien et notamment :

- i) nettoyer, entretenir en bon état, réparer ou remplacer tout aménagement, peinture, sols, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires aux locaux loués ou à ses équipements
- ii) entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages et châssis vitrés qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages ;
- iii) entretenir, réparer ou remplacer notamment les devantures et fermetures, les portes d'entrée, croisées et volets, grilles de défense, rideaux de fer, serrures, crémones, fils, sonneries, tuyaux et robinets, pour qu'ils soient en bon état de propreté et de peinture afin de ne pas nuire à l'aspect extérieur de l'immeuble ; tout remplacement devra se faire à l'identique ;
- iv) maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des éléments d'équipement mis à sa disposition, et même de les remplacer si nécessaire.
- v) nettoyer et entretenir les terrasses, cours et courtes dont il a la jouissance privative, le cas échéant, et y laisser accès dans tous les autres cas,
- vi) entretenir, le cas échéant, les marquises et auvents existants, veiller à leur propreté et à celle des chéneaux présents sur le dessus afin de faciliter l'évacuation des eaux pluviales.
- vii) nettoyer et entretenir, et changer si besoin est, à ses frais, les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales, les réservoirs d'eau, canalisations, appareils sanitaires, etc..., qui intéressent les lieux loués ou leurs dépendances ;
- viii) garantir contre le gel tous les appareils, conduits et canalisations ;
- ix) entretenir et réparer, et changer, si besoin est, à ses frais, les appareils à gaz (de type chaudière) ou à électricité ; faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.
- x) veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'ensemble des éléments d'équipements pouvant exister dans les lieux loués dont il aura la garde juridique, et ce, à partir des coffrets de distribution.
- xi) De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à la réglementation en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
- xii) De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur.
- xiii) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par un fumiste aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés.
- xiv) De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuations et les prises d'air.

Le Bailleur ne sera par suite tenu que des grosses réparations, prévues à l'article 606 du Code civil qui seules restent à sa charge à l'exception toutefois de l'hypothèse visée ci-après au 34°) alinéa 1.

Le PRENEUR répondra des dégradations et pertes diverses qui surviendraient pendant la durée du présent bail dans les locaux Loués ou l'Immeuble dont ils dépendent de par son inaction.

**24°)** De ne pouvoir rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.

**25°)** De faire son affaire personnelle et en conséquence, de ne pouvoir réclamer au BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer pour infiltration ou humidité, quelle qu'en soit la cause ou l'origine, sauf en cas de faute dûment établie du BAILLEUR.

**26°)** De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparation ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

De supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieurs et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et relevés.

**27°)** D'accepter purement et simplement que les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le PRENEUR ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR hormis ceux entrant dans le cadre de l'Article 606 du code civil, exception faite, concernant ces derniers, de ceux rendus nécessaires par un défaut d'entretien du Preneur ou d'exécution de travaux lui incombant, ou en cas de dégradations de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque.

Le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR la quote-part incombant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction. Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

**28°)** D'accepter qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

**29°)** De faire son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

**30°)** D'aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués qui seraient de nature à nuire à la solidité ou au bon entretien de l'immeuble, sous peine d'en être tenu pour responsable.

**31°)** De ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués ou l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR, sans retard et par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, et en cas de travaux, de dégradations ou de détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués ou l'immeuble ou l'ensemble immobilier, et qui rendraient l'intervention du bailleur nécessaire.

**32°)** De prévenir le BAILLEUR de la présence de nuisibles dans les locaux loués (rats, insectes xylophages et notamment termites, etc...), mais aussi, le cas échéant, de la présence de champignons de type mэрule.

Le PRENEUR fera en revanche son affaire personnelle de l'extermination d'éventuelles souris, en rebouchant les trous existants et en utilisant des produits adaptés.

S'il s'avère que les Locaux Loués sont infestés ou contaminés par des insectes xylophages ou par la mэрule, le BAILLEUR s'engage pour le cas où, à tout moment pendant la durée du Bail, la présence de termites ou autres insectes xylophages ou la présence de mэрule seraient révélées dans Les Locaux Loués et/ou L'Immeuble, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication desdits insectes ou de la dite mэрule et à prendre en charge le coût desdits travaux.

#### **IV – Travaux**

**33°)** De ne faire aucun changement de distribution ou travaux affectant le gros œuvre, ni percement de gros murs, cloisons ou planchers dans les lieux loués sans le consentement express, préalable et par écrit du Bailleur et en cas de besoin, l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires. Ces travaux, s'ils sont autorisés auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur et/ou de l'immeuble et sous la vérification d'un bureau de contrôle dont les honoraires seront intégralement supportés par le Preneur.

Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires, à condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'Immeuble.

En ce qui concerne les travaux de cloisonnement ne nécessitant pas de démolition ou de percement de murs, de poutres, de planchers, ou encore de modifications des installations techniques de base, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur les plans de distribution, et ce, à chaque modification, de telle sorte que le Bailleur soit toujours informé de l'état exact du cloisonnement. De ce fait, le Preneur est autorisé à exécuter ou à faire exécuter ces travaux sans autorisation préalable, sous sa seule et entière responsabilité et à des frais exclusifs.

**34°)** D'effectuer, après avoir informé au préalable le Bailleur et en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées, pour la continuation des activités du Preneur, par une autorité administrative ou judiciaire ou par une disposition législative ou réglementaire.

Les travaux, de quelque nature qu'ils soient, autorisés ou imposés, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur par des entreprises qualifiées et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

**35°)** Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

Le BAILLEUR, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, autorise d'ores et déjà le PRENEUR à accomplir toutes démarches administratives (y compris toutes demandes de permis de construire et/ou de démolir) et toute action en référé préventif. Il s'engage à signer tout document nécessaire à cet effet.

Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'aération des caves, l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourrait exister dans les Locaux Loués ou l'Immeuble.

En cas de travaux dont la nature et l'importance les rendent obligatoires, le PRENEUR s'engage à souscrire avant le démarrage des travaux les polices d'assurances suivantes :

- une assurance « dommages-ouvrage », garantissant le préfinancement des réparations de dommages de la nature de ceux engageant les responsabilités des constructeurs au titre des articles 1792 et suivants du Code civil, et ce conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances ;
- une assurance « constructeur non réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L 242-2 du Code des assurances ;
- une assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences de la responsabilité civile lui incombant en sa qualité de Maître de l'Ouvrage en raison de dommages causés aux tiers du fait de tels travaux ;

- une assurance « tous risques chantier » garantissant les dommages matériels aux travaux en cours de réalisation. Celle-ci devra être souscrite pour le compte commun de tous les intervenants et comporter une clause de renonciation à recours contre ceux-ci. De même, elle comportera obligatoirement une extension « dommages aux existants » pour garantir sans recherche de responsabilité, les dommages occasionnés aux Locaux Loués lors de la réalisation des travaux.

Au titre de ces polices, le PRENEUR est seul responsable du paiement des primes y afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion.

Le PRENEUR devra se conformer, pour la réalisation de ses travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché

**36°)** De laisser en fin de bail au Bailleur, et sans indemnité, tous travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris ceux qui auraient pu être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail.

Le Bailleur conservera néanmoins le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur lors de la restitution des lieux.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par ce dernier lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

**37°)** De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets ou tapis d'escalier, en cas de nécessité dûment justifiée par le Bailleur ou la copropriété, sans indemnité ni recours.

**38°)** De supporter personnellement le coût de toute modification à faire aux conduits de fumée mis à sa disposition et les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.

**39°)** De supporter les frais de ravalement au sens de l'ensemble des travaux de remise en propreté et nettoyage de la façade et remise en peinture des fenêtres et persiennes de l'immeuble. Tous les gros travaux consistant en une remise en état des pierres et façades de l'immeuble resteront à la charge du Bailleur.

**40°)** De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, d'amélioration, de création ou de transformation qui seraient effectués dans les parties de l'immeuble qui ne sont pas louées privativement au Preneur, comme de grosses réparations ou un passage de canalisations, nécessaires ou rendus obligatoires et effectués avec diligence et dans les règles de l'art, quels qu'en soient l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle vingt et un jours.

De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance surélévation de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le Bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

De souffrir le passage dans les lieux loués et leurs dépendances, des tuyaux, canalisations et fils nécessaires au service de l'immeuble.

De surveiller le bon état des canalisations communes à l'immeuble existant dans les lieux loués et aviser d'urgence et par écrit le Bailleur des fuites qui viendraient à se produire dans lesdites parties de canalisations, ainsi que de toutes infiltrations d'eau qui, se manifesteraient, sous peine d'être responsables des dommages résultant du défaut de réparations immédiates et de la déchéance que le Bailleur pourra encourir à l'égard de son assurance.

41°) De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, stores, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

#### **V- Assurances - Responsabilité - Recours**

42°) De faire assurer dès la prise d'effet du présent bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ayant son siège en France ou agréée en France, les biens loués, le mobilier, le matériel, les aménagements, l'équipement et les marchandises se trouvant dans les locaux loués, contre l'incendie, les risques de gaz et d'électricité, la foudre, les explosions et les radiations ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, les risques locatifs et professionnels, le vandalisme et le recours de voisins et de tiers, la perte d'exploitation, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous autres risques.

De maintenir les assurances pendant tout le cours du bail et ses renouvellements successifs, et plus généralement, pendant toute la durée d'occupation des locaux, même irrégulière.

De pouvoir en justifier au Bailleur à toute réquisition de ce dernier (communication de la police d'assurance et des justificatifs de règlement des primes annuelles)

De faire assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes les assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclarant, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront toutes prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou l'exploitation des locaux donnés à bail, ayant été autorisées par le BAILLEUR, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le PRENEUR tant au titre des obligations du BAILLEUR en matière d'assurance de l'Immeuble qu'au titre des obligations qui concernent le PRENEUR.

De manière générale, si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation de voisins.

Le Preneur s'engage à communiquer immédiatement au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes. Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes conséquences de cette inobservation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre affectant l'Immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues, le Bailleur s'obligeant à notifier son privilège à la compagnie d'assurance du Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque le montant de l'indemnité aura été fixé entre le Preneur et son assureur, et dans la mesure où aucune somme ne serait due, à cette date, par le Preneur au Bailleur au titre des présentes, ce dernier s'engage à première demande du Preneur, à lui délivrer une lettre de désistement de la délégation, l'autorisant à percevoir ladite indemnité.

Le Preneur s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux qui viendraient à être établis entre lui-même et des sous-locataires éventuels soit identique à celle énoncée aux présentes.

**43°)** De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour le bailleur ; à défaut, le Preneur pourra être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

De laisser libre accès aux locaux loués tant au BAILLEUR qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance et ne pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR du fait du déroulement de ces expertises.

Le Preneur devra, à ses frais et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous de tous travaux.

**44°)** De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;

b) pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le Bailleur ;

c) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage indépendamment de la volonté du Bailleur;

d) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur au préposé de l'immeuble ;

e) en cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit, indépendamment de la volonté du Bailleur,

f) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;

g) en cas d'arrêt momentané du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou tous autres installations ou équipements pour un motif quelconque, indépendamment de la volonté du Bailleur,

h) pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Le Preneur devra, en outre, rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

**45°)** Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

D'ores et déjà, le Preneur délègue au Bailleur qui accepte toutes indemnités d'assurances qui pourraient être dues en cas de sinistre, de telle sorte que ledit Bailleur pourra encaisser lesdites indemnités hors la présence et sans le concours du Preneur.

Une copie de chaque police d'assurance sera remise au Bailleur sur simple réquisition.

## **VI - Plaque – Enseigne**

**46°)** De ne poser aucun signe distinctif, plaque, panneau, réclame ou enseigne (lumineuse ou non) à l'extérieur des lieux loués, sur les façades ou les piliers de l'Immeuble, ni calicot, ni affiche, ni publicité

lumineuse sur les devantures sans autorisation expresse préalable et écrite du BAILLEUR ou de son mandataire, ainsi que, le cas échéant, de la copropriété et des autorités administratives.

Pour le cas où il serait autorisé, le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières relatives aux enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans laquelle il se situe et acquittera toutes taxes y afférentes. L'installation des enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du PRENEUR. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et est seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

Il fait son affaire personnelle de l'enlèvement des enseignes et panneaux lors de son départ des lieux loués, de la disparition de toute trace de scellement après enlèvement et de la remise des lieux en l'état. Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai lors de l'exécution du ravalement toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

## **VII – Règlement d'Immeuble**

**47°)** De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

a) de ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons ;  
b) de ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc. ;

c) de ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble ;

d) de ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel.

e) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) ;

f) de ne pouvoir faire aucune vente publique dans les lieux loués, même par autorité de justice ;

g) de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, soit par le fait du Preneur, soit par le fait de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ;

h) de ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble

i) de se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs qui le régissent

j) de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations, radiations ou vapeurs causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;

k) de ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément ;

l) s'il en existe un, de veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser le monte-charge que pour l'usage auquel il est destiné et fera son affaire personnelle de tous travaux de mise en conformité et de la souscription de tout contrat d'entretien dont il justifiera à toute réquisition.

m) de ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher,

n) de n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur ;

o) de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués ;

p) de ne pouvoir suspendre des pots de fleurs ou jardinières aux volets, garde-corps et balcons ;

## **VIII – Visites**

**48°)** De laisser le BAILLEUR, ses représentants, le syndic de copropriété, les architectes, et les ouvriers à pénétrer à tout moment au cours de l'occupation dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux et lorsque le BAILLEUR l'estimera utile, à condition de prévenir le PRENEUR au moins 24 heures à l'avance.

De laisser libre accès aux Locaux Loués pour le relevé des compteurs.

49°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à vingt heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher, en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.  
Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

#### **IX - Abonnements – Fluides**

50°) De souscrire tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en payer régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

51°) Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR de souscrire directement auprès du fournisseur d'eau de l'immeuble, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du PRENEUR, un compteur divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

#### **X – Concierges – Employé d'immeuble**

52°) De souffrir, à toute époque, de la suppression, le cas échéant, du service assuré par le concierge ou l'employé d'immeuble, le nettoyage des parties communes et le service du courrier étant assurés par d'autres moyens : recours à des prestataires externes, installations de boîtes aux lettres...

#### **XI – Ascenseurs**

53°) De n'utiliser, en aucun cas, l'ascenseur de l'Immeuble, s'il en existe, pour la livraison des marchandises nécessaires à l'exploitation de son activité, ou encore son emménagement ou son déménagement.

Il répondra de toute dégradation qui pourrait en résulter.

54°) Si l'Immeuble ne comporte pas d'ascenseur au moment de la signature du présent bail, pour le cas où le BAILLEUR ou la copropriété procéderait à son installation en cours de bail, le loyer fixé ci-avant pourrait être revu à la hausse.

#### **XII - Antennes collectives**

55°) De n'installer, en aucun cas, d'antenne individuelle extérieure, le Preneur devant obligatoirement se brancher, à ses frais exclusifs, à l'antenne collective, ou au câble, ou à la fibre optique, ou à tout autre vecteur à venir, installé dans l'Immeuble.

Ce branchement ne pourra être effectué que par l'installateur agréé du BAILLEUR.

#### **XIII - Chauffage – Eau chaude**

56°) De faire son affaire personnelle de l'entretien et du bon fonctionnement des installations individuelles de chauffage et d'eau chaude.

Pour le cas où les Locaux Loués disposeraient d'une chaudière à gaz, le PRENEUR souscrira auprès de l'installateur, ou de toute autre entreprise qualifiée, un contrat d'entretien, en ce compris les ramonages. Cet entretien devra être effectué au moins une fois par an, et porter a minima sur l'appareil, le corps de chauffe, les circuits, les tuyaux d'évacuation et de prise d'air, etc...

Le PRENEUR produira chaque année au BAILLEUR l'attestation d'entretien et de ramonage.

A défaut, le PRENEUR sera tenu pour responsable du mauvais fonctionnement de l'installation et le BAILLEUR pourra exiger, si son état le nécessite, le remplacement de la chaudière aux frais exclusifs du PRENEUR.

57°) Pour le cas où le BAILLEUR ou la copropriété ferait procéder à l'installation d'un chauffage collectif dans l'Immeuble, le PRENEUR aurait l'obligation de se brancher sur cette nouvelle installation,

et remboursera alors sa quote-part aux frais de chauffage telle que définie par le règlement de copropriété.

#### **XIV – Garde – Surveillance des Locaux**

**58°)** De faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de l'ensemble des locaux pris à bail.

#### **XV - Hygiène et Sécurité**

**59°)** De respecter et de faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs toutes les règles et consignes relatives à la prévention, l'hygiène et la sécurité concernant les Locaux Loués et/ou l'Immeuble y compris celles qui pourraient résulter de toute instruction écrite du Gérant de l'Immeuble et/ou du Bailleur et/ou de toute administration.

**60°)** Pour le cas où le BAILLEUR ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux Loués et/ou dans les parties communes accessibles au PRENEUR, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, avant toute intervention, les coordonnées de ou des entreprises intervenantes afin que le PRENEUR puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le BAILLEUR, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

#### **XVI – Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives à l'ensemble des conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

#### **Loyer**

Les parties conviennent expressément que le bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal annuel hors taxes et hors charges de **18 873,75. €** (DIX HUIT MILLE ET HUIT CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET SOIXANTE QUINZE), que le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son Représentant, avec les taxes et droits y afférents, trimestriellement à terme à échoir en quatre termes égaux, le premier jour du terme.

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail et sera calculé *pro rata temporis* sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du terme civil en cours.

En sus du loyer, le Preneur acquittera la provision sur charges ci-après stipulée, qui sera versée en même temps que le loyer.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque, virement ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés seraient restituées au BAILLEUR ou à son mandataire avant le terme convenu.

Le PRENEUR ne peut faire aucune retenue sur le loyer sous prétexte de compensation pour créance quelconque.

#### **Franchise**

Les parties conviennent expressément d'une franchise consentie et acceptée moyennant un principal de **3 000.00 €** (TROIS MILLE EUROS) à date du bail, expirant au 28/02/2021

**Clause d'échelle mobile**

Le loyer sera révisé automatiquement, tous les ANS, à la date anniversaire du bail, selon la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), sans l'accomplissement d'aucune formalité juridique ou judiciaire.

Sera retenu comme indice de référence initial, le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 s'élevant à 133,66

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre une année plus tard.

Cette indexation automatique ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers qui demeure applicable.

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

Si, pour un motif quelconque, le loyer révisé d'un terme ne pouvait être déterminé avant l'échéance de ce terme, le PRENEUR sera tenu d'acquitter son loyer sur la base du terme précédent, sauf régularisation à l'échéance qui suivra.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelques causes que ce soient, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou, à défaut l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude, par un expert désigné d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur d'une part, et d'autre part, par le Preneur.

L'impossibilité d'effectuer ladite révision, hors le cas de mesure de blocage de loyer, justifierait en conséquence, l'exercice d'une action en résolution du présent bail, sans que les effets antérieurs produits par le présent bail puissent être remis en question de part et d'autre.

**Modalités de fixation du loyer en renouvellement**

Le loyer de renouvellement sera, tant pour le prochain renouvellement que pour les renouvellements à intervenir, fixé à la valeur locative telle que définie par l'article R.145-11 du Code de commerce, étant précisé que les améliorations apportées aux lieux loués par le Locataire seront prises en considération pour la détermination de ladite valeur et ce, quelle que soit leur date de réalisation.

En tant que de besoin, les Parties entendent renoncer aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de l'article 11 1° de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 instituant une mesure de lissage dans l'hypothèse d'un renouvellement déplafonné du Bail, de sorte qu'à la date d'effet du renouvellement du Bail le loyer sera fixé à la pleine valeur locative.

**Charges – Impôts et Taxes****1. Charges**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus du loyer principal, toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble ou l'ensemble immobilier dans lequel ils se trouvent, et ce en conformité avec les annexes 1 et 3 des présentes.

Ainsi, le Preneur paiera sa quote-part de la totalité des charges locatives liées aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun, aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, la réparation et remplacement des installations électriques, ainsi que tous aménagements, mobiliers, matériels d'exploitation des parties communes, les fournitures

individuelles et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble, en ce compris les travaux, dont les frais de ravalement sur injonction administrative ou non, au sens de l'ensemble des travaux de remise en propreté et nettoyage des façades et remise en peinture des fenêtres et persiennes de l'immeuble, et les travaux de mise en conformité avec la réglementation du bien loué et/ou de l'immeuble, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges, à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code civil qui seuls resteront à la charge du Bailleur, et notamment les gros travaux consistant en une réparation des pierres et façades et fermetures de l'immeuble, lesquels resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur acquittera en outre toutes ses consommations personnelles d'eau de gaz, d'électricité, etc..., selon les indications de ses compteurs et relevés ou au prorata de la surface occupée.

Le Preneur remboursera également au BAILLEUR, à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'ensemble de l'immeuble, les primes d'assurance que le BAILLEUR ou le syndic de copropriété de l'immeuble devra payer à l'effet de souscrire une assurance pour l'immeuble contre l'incendie et toutes autres causes de destruction, ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

Le Preneur remboursera également au Bailleur les frais de procédure, de quelque nature qu'ils soient, engagés par le Bailleur pour le recouvrement de sa créance, ou la conservation de ses biens, objets des présentes.

L'état des dépenses de l'année 2023 est à transmettre

1°) Si l'immeuble ou l'ensemble immobilier est soumis au statut de la copropriété, ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante, et conformément à l'annexe 3 :

- i) La contribution du PRENEUR aux charges locatives sera calculée aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.  
A défaut, la répartition sera effectuée au prorata des surfaces louées.  
Lorsque le BAILLEUR a plusieurs locataires dans un ensemble immobilier le mode répartition des charges ou des coûts des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble figure dans l'annexe 3.  
En cas de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du Bailleur, à celles indiquées en annexe 3. Le Preneur pourra toujours demander au Bailleur ou à son mandataire les justificatifs
- ii) Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision par terme trimestriel calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.  
**Pour le premier terme de location, la provision est fixée à 255.00 Euros (DEUX CENTS CINQUANTE CINQ EUROS).**  
Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer.
- iii) Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes dans un délai de six mois suivant la reddition des comptes pour les immeubles en copropriété. Ce délai est fixé au 30 juin de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi pour les immeubles en toute propriété.

Si, lors de l'arrêté des comptes, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seraient nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles.

Si, en revanche, elles se révèlent supérieures, les sommes trop versées seraient remboursées au PRENEUR.

La provision sera réajustée en fonction des charges réelles.

Sitôt le montant de la régularisation de charges exigible, et sous réserve de l'envoi d'un avis d'échéance au moins un (1) mois à l'avance, le montant de la régularisation de charges sera payé par le PRENEUR par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR

Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou du Gérant de l'Immeuble, aux horaires de bureaux, des comptes et factures de l'exercice écoulé et toutes autres informations et documents lui permettant de vérifier le montant des charges et leur répartition entre les différents occupants de l'Immeuble.

Pour le cas où les régularisations des charges ne pourraient être réalisées dans les délais visés ci-avant, le Preneur accepte que ces régularisations soient effectuées dans le délai légal de prescription.

2°) Si l'immeuble ou l'ensemble immobilier est une monopropriété, et donc non soumis au statut de la copropriété, et si aucun état descriptif de division n'a été établi par le Bailleur, les charges seront calculées au prorata des surfaces louées.

Elles seront payées par le Preneur dans les mêmes conditions que celle visées ci-avant (paiement de provisions et régularisation).

## **2. Impôts et Taxes**

Le Preneur remboursera au Bailleur, conformément aux dispositions en vigueur,

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et tous les frais de rôle,
- la taxe de balayage ou d'assainissement
- la taxe sur les bureaux,
- la taxe sur les locaux commerciaux et sur les locaux de stockage
- les taxes municipales, charges de ville ou d'Etat
- les taxes environnementales et la Contribution Climat Energie
- les taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement,
- ainsi que toutes autres taxes ou impositions pouvant être créées ultérieurement, en remplacement ou en supplément de celles visées ci-avant

La contribution du PRENEUR aux impôts, taxes et redevances sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué.

## **3. Justificatifs**

Le BAILLEUR communique au PRENEUR, uniquement à la demande de ce dernier, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

## **4. Régularisations au départ du Preneur**

Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation, le cas échéant, sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

## **Dépôt de Garantie**

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le PRENEUR, ès-qualités, verse entre les mains du BAILLEUR, ou de son Représentant la somme de 6 600.00 Euros (SIX MILLE SIX CENT EUROS), soit 4 MOIS, représentant le montant versé à titre de garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail.

Cette somme non productive d'intérêt au profit du Preneur et qui devra toujours correspondre à trois mois de loyer en principal, sera modifiée de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable par le Preneur sur les derniers mois de loyers ou accessoires dus en fin de jouissance.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au Preneur après déménagement, remise des clés et visite contradictoire des lieux loués pour examen des réparations locatives et justification du paiement des impôts et taxes pouvant lui incombent, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable, pour quelque cause que ce soit, du fait du Preneur.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit – si bon semble au Bailleur – entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances en conformité avec les dispositions des articles L 621-24 et L 621-43 du Code de commerce ou toutes autres dispositions légales qui leur seraient substituées.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur, ès qualités, aura pour conséquences impératives de verser ou compléter le dépôt de garantie du, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée. Il en sera de même en ce qui concerne tout cessionnaire se trouvant aux droits du précédent Preneur faisant l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure collective.

## **Cession – Apport en société - Sous-location - Domiciliation – Transfert de propriété de l'immeuble**

### **1 – Cession**

La cession du droit au bail seul est strictement interdite, sauf accord écrit du bailleur.

En revanche, le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail, en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions suivantes, et ce, à peine d'acquisition de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR. :

- a) Avant toute cession du fonds de commerce, le PRENEUR devra solliciter l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR et ce, dans un délai de 15 jours. Pour obtenir son accord, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR le projet d'acte.
- b) La cession du fonds de commerce ne pourra intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, taxes, charges et accessoires.
- c) Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet de la cession, mais au contraire rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail, de telle manière par exemple, que si, au jour de la cession, le PRENEUR étant débiteur d'arriérés de loyers accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, serait due par le cessionnaire.
- d) Lors de la livraison des locaux cédés, le cédant et le cessionnaire s'engagent impérativement, sous peine d'application de la clause résolutoire, à réaliser un état des lieux d'entrée par huissier de justice à leurs frais exclusifs.
- e) Toute cession du fonds de commerce autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous les cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges ; cette garantie solidaire jouera alors conformément aux dispositions des articles L. 145-16-1 et L. 145-16-2 du code de commerce.
- f) Dans l'hypothèse où, pour garantir l'ensemble des obligations qui lui incombent au titre du bail et de ses annexes et le paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit, notamment au titre des loyers, charges, impôts et taxes, travaux, pénalités, indemnités, le Locataire a remis au Bailleur une garantie bancaire à première demande, une caution bancaire ou toute autre garantie, en substitution ou en complément du dépôt de garantie, le Locataire s'engage à obtenir du cessionnaire un même acte de garantie au profit du Bailleur, de ses ayants droit ou ayants cause, et notamment toute personne physique ou morale qui lui succéderait. La garantie devra être transmise au Bailleur en même temps que le projet de cession et sera annexée à l'acte de

cession qui sera signé par les parties puis remis au Bailleur. A défaut de remise de la garantie précitée, la cession sera inopposable au Bailleur et ce dernier pourra se prévaloir de la clause résolutoire stipulée ci-après, si bon lui semble.

- g) Un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au bailleur 10 jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.
- h) Dans le cas où la cession serait faite à une société, le ou les dirigeants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.
- i) Dans le cas où la société locataire changerait de Président ou de Gérant, ou de représentant légal, ou verrait la propriété de son capital changer de plus de 50%, cette modification devra être notifiée au Bailleur ou à son représentant par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai d'un mois.
- j) En cas de succession ou de donation, les formalités exigibles en cas de cession du droit au bail sont applicables.
- k) Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le PRENEUR ou ses ayants droits, se décideraient à vendre le fonds de commerce qui sera exploité dans les lieux loués ou le droit au bail, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions ci-après :
  - Le PRENEUR sera tenu de faire connaître au BAILLEUR avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénom, profession, domicile) ou la raison sociale du candidat avec lequel il sera d'accord. Le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la cession projetée.
  - A cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au BAILLEUR par acte extrajudiciaire, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.
  - A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions, le PRENEUR donnera la préférence au BAILLEUR sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification vaudra offre ferme de contracter avec le BAILLEUR ou tout tiers qu'il pourra se substituer sans possibilité d'abandon de la cession.
  - Le BAILLEUR disposera d'un délai de 1 mois à compter du jour de la réception de la notification des conditions de la cession projetée, pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qui se substituerait. Si son acceptation n'est pas parvenue ou n'est pas notifié au PRENEUR dans ce délai, ledit PRENEUR pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au BAILLEUR comme dit ci-avant à charge toutefois pour le PRENEUR d'inviter le BAILLEUR à intervenir à l'acte conformément à la clause « cession » susvisée.
  - Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif et la notification faite au BAILLEUR comme dit ci-avant, ledit BAILLEUR pourrait exercer un droit de substitution à son profit.
  - En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le PRENEUR ou ses ayants droit, et représentants, seront tenus, un mois au moins avant l'adjudication, de faire sommation au BAILLEUR par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des jours, heures et lieux fixés pour l'adjudication. Corrélativement, le BAILLEUR (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.
  - Le présent pacte de préférence sera opposable au PRENEUR aux présentes et à tous ses ayants droit ou ayant causes à titre onéreux ou gratuit sans limitation de durée.
  - La présente clause restera en vigueur dans les renouvellements successifs.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'Administration à l'égard de la cession et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation et/ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

## **2 – Apport**

L'apport répondra aux mêmes conditions de réalisation que la cession visée ci-avant.

### **3- Sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Dans la mesure où une sous-location serait éventuellement autorisée par le Bailleur, le Locataire fera son affaire personnelle de ladite sous-location et restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires. Le Locataire s'engage en outre à soumettre le texte du sous-bail, dont les clauses ne pourront être plus favorables que celles des présentes, à l'accord préalable et écrit du Bailleur, à respecter les dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce - et celles de l'article L.145-32 du même Code en cas de renouvellement, et à lui communiquer une copie signée du contrat de sous-location dans les 10 jours calendaires de sa signature.

Les locaux loués formant un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur de sorte que le ou les sous-locataires ne pourront se prévaloir d'aucun droit, et notamment d'un éventuel droit direct au renouvellement, à l'encontre du Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'Administration à l'égard de la sous-location et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation et/ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

### **4- Domiciliation**

Toute domiciliation d'un tiers est interdite, en ce compris les filiales du Preneur, sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

### **5 - Transfert de propriété de l'Immeuble**

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le bail se poursuivra entre le PRENEUR et l'ayant droit du BAILLEUR.

Les cautions, avals ou autres garanties le cas échéant consentis par le PRENEUR pour le paiement du loyer et l'exécution du présent Bail, cesseront de plein droit à l'égard de l'ayant-droit au jour du transfert de propriété.

En conséquence, à effet du jour du transfert de propriété, le PRENEUR s'engage à transférer les garanties initiales à l'ayant-droit du BAILLEUR, ou bien à fournir à ce dernier de nouvelles garanties équivalentes.

### **Restitution des locaux**

Le Preneur s'engage à ne jamais déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié, par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement de toutes les contributions directes ou indirectes mises à sa charge par la Loi ou autres afférentes aux lieux loués, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra restituer les clés des locaux loués le jour où finira son contrat ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés et leur acceptation par le BAILLEUR ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent contrat.

Il devra rendre les locaux loués - en ce compris les travaux et amélioration du PRENEUR devenus la propriété du BAILLEUR par voie d'accession -, en parfait état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent contrat, la vétusté étant prise en charge par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations par des entreprises qualifiées avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera les honoraires.

En cas de changement de serrure ou rajout de fermeture, les clés seront obligatoirement remises au BAILLEUR.

Un état des lieux de sortie sera dressé dans les conditions de l'article Charges et Conditions des présentes, au jour prévu pour la restitution des clés qui aura pour objet de déterminer l'état des locaux loués et éventuellement de définir les travaux, entretien et réparations qui auraient dû être réalisés par le PRENEUR. Les frais et honoraires de l'état des lieux de sortie sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Le BAILLEUR aura la faculté de notifier postérieurement à l'état des lieux de sortie un devis des travaux de remise en état comparativement à l'état figurant dans l'état des lieux d'entrée.

Dans le cas où le PRENEUR refuserait de quitter les lieux à l'échéance des relations contractuelles, il pourrait y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

Il sera en tout état de cause redevable envers le BAILLEUR d'une d'indemnité d'occupation pour chaque jour de retard.

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR, et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

#### **Clause Résolutoire**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter, demeurés infructueux le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

#### **Clause Pénale (article 1231-5 du Code civil)**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10 % 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.

#### **Droit en préemption de cas de vente des locaux loués ou de l'Immeuble**

Le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préemption ou préférence en cas de vente des locaux loués ou de l'ensemble immobilier conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

#### **Dépollution**

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le PRENEUR en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Notamment le PRENEUR fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

### **Etat des Risques et Pollution des sols**

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles L. 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement, complété par l'article 1 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, qui prévoient l'obligation pour le Bailleur d'informer le Preneur des risques technologiques et naturels et des sinistres subis.

L'arrêté préfectoral relatif à l'information des Bailleurs et des Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs visés par le plan de prévention des risques technologiques et/ou naturels prévisibles, des risques miniers, prescrit ou approuvé a été pris le 18 décembre 2017.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles :

Les risques majeurs qui ont été recensés sur la commune de Paris concernent :

- le risque d'inondation faisant l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2003. Une copie des plans de zonage réglementaire du PPRI de la commune de Paris est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention
- Le risque relatif aux carrières et gypse antéludien. Une copie du périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antéludien de la commune de Paris est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Etat des risques :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques afférent à l'ensemble immobilier dont dépend le local loué, objet des présentes, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et du périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antéludien et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et son Administrateur de biens.

### **Amiante**

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de l'attestation concernant l'amiante établie le 20/11/2020 par Diagnostics.fr et en faire son affaire personnelle dans le cadre des travaux réalisés par ses soins. L'attestation est jointe aux présentes.

### **Diagnostic de Performance Energétique**

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de l'attestation concernant le Diagnostic de Performance Energétique établi le 20/11/2020, conformément aux dispositions de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et/ou son Administrateur de Biens.

### **Tolérance – Modification - Indivisibilité**

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout indivisible. Le présent contrat est déclaré indivisible au bénéfice des parties. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession, ou de la loi (en cas de décès), l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et condition du bail. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

### **Négociations - Renonciations**

Les Parties déclarent que l'ensemble des clauses et conditions ci-dessus est le résultat d'une négociation équilibrée et de bonne foi ayant abouti à des modifications résultant de renonciations et abandons réciproques, permettant la signature du présent Bail.

Les Parties déclarent, en conséquence, que le présent Bail est une convention de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du code civil.

En outre, les Parties déclarent renoncer à résoudre le bail, par voie de notification prévue à l'article 1226 du Code Civil et ce, même en cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations au titre du bail, la partie non défaillante gardant, toutefois, la faculté de demander judiciairement la résolution du bail dans l'hypothèse d'un tel manquement.

Par ailleurs, le PRENEUR, professionnel averti, déclare accepter de supporter les risques liés à la survenance d'éventuelles circonstances imprévisibles et déclare renoncer expressément à demander une renégociation des termes et conditions du présent Bail ou sa résolution dans les termes et conditions de l'article 1195 du code civil, et ce, même dans l'hypothèse où de telles circonstances imprévisibles rendraient l'exécution du présent Bail excessivement onéreuse.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1219 et de l'article 1220 du Code civil, chacune des Parties s'oblige à exécuter l'ensemble de ses obligations telles que stipulées au Bail, et ce même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations au titre du Bail, et ce sans préjudice toutefois de la clause résolutoire insérée aux présentes ou encore de leur faculté de solliciter la résiliation judiciaire des présentes ainsi que la réparation du préjudice subi

En conséquence de l'engagement souscrit par les Parties susvisé, chacune des Parties renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Les Parties déclarent enfin qu'aucune des stipulations du Bail qui limiterait la responsabilité d'une Partie, ou qui exonérerait cette dernière d'une partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance au sens de l'article 1170 du Code civil.

Les parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'emportera pas nullité de l'intégralité du Bail et les parties s'engagent si une telle nullité venait à être soulevée à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

### Frais et Honoraires

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, en ce compris tous avenants ainsi que toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Les honoraires de rédaction d'actes des présentes sont sans frais.

### Enregistrement

Les parties déclarent ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, se réservant la faculté d'y procéder ultérieurement à la demande d'une des parties. En ce cas, les frais et droits correspondants seront supportés par le PRENEUR.

### Election de Domicile

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

- Le Bailleur auprès de [REDACTED]
- Le Preneur dans les lieux loués.

### Attribution de juridiction

Les parties attribuent exclusivement compétence pour tous litiges concernant le bail ou ses conséquences, aux tribunaux situés dans le ressort du lieu de situation des biens loués.

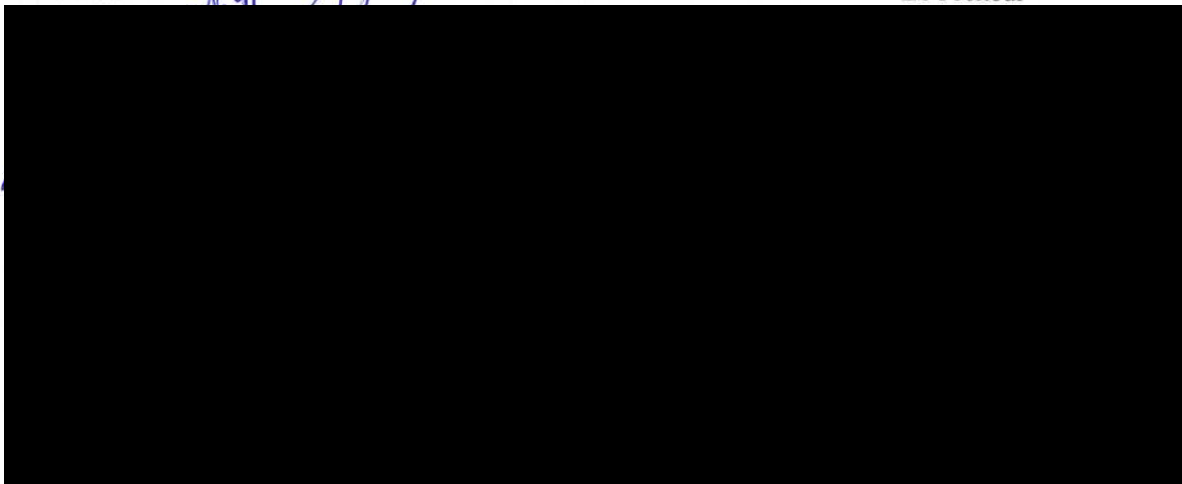
### Informatique et Libertés

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat peuvent faire l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution de ses missions Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

Ligne(s)  
Mot(s)  
Rayé(s) nuls

Fait à Paris, le 16/02/2024  
Et signé en deux exemplaires originaux après lecture faite  
Le Bailleur

Le Preneur



**ANNEXE 1 - INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES PRENEUR ET BAILLEUR**

| CATEGORIE DE CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES   | PRESTATIONS CONCERNES  |   | Preneur | Baillieur |
|--|--|---|---------|-----------|
| <b>FLUIDES</b>   | Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides  |   | X       |           |
|  | Abonnement et frais des fluides  |   | X       |           |
|  | Entretien des équipements de second œuvre (équipements intérieurs des locaux loués) : fermeture, revêtement des sols, murs, plafond, électricité, sanitaires, chauffage, climatisation...  |   | X       |           |
|  | Entretien et réparation des équipements extérieurs aux locaux loués : chéneaux, descentes des eaux pluviales, marquises, auvents...  |   | X       |           |
|  | Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier. |   | X       |           |
|  | Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (1)   |   |         | X         |
|  | Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique  |   | X       |           |
|  | Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)   |   | X       |           |
|  | Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)  |   | X       |           |
|  | Vétusté (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)   |   | X       |           |
| <b>TRAVAUX OU REPARATIONS</b><br>Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil  |  | X |         |           |
| Si les Locaux loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires. |  | X |         |           |
| Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil  |  | X |         |           |
| Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606  |  | X |         |           |
| L'ensemble des appels de fonds de la copropriété (charges et travaux) – si l'immeuble ou l'ensemble immobilier est en copropriété –, et ce, conformément à la (ou les) clé(s) de répartition figurant en annexe 3 (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)   |  | X |         |           |
| L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique.   |  |   | X       |           |
| Entretien et renouvellement des réseaux communs (distribution d'eau potable et évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur d'égout ou fosses de relevage, y compris tuyauterie, vidage des bacs, curage, vérification des disconnecteurs...)  |  |   | X       |           |

|   | Preneur | Bailleur |
|---|---------|----------|
| Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs (y compris l'éclairage de sécurité) et les équipements de distribution d'électricité  | X       |          |
| Les frais de nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs ainsi que les frais d'entretien des locaux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.  | X       |          |
| Les frais de nettoyage des surfaces vitrées du Local Loué et des parties communes de l'immeuble   | X       |          |
| Les frais de gestion des accès aux Locaux Loués : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques  | X       |          |
| Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) et des systèmes de désenfumage et de détection CO2   | X       |          |
| Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu, des sprinklers et autres appareils de prévention, achat, entretien et remplacement les extincteurs  | X       |          |
| Achat, remplacement, entretien des autres équipements réglementaires dédiés à la sécurité des locaux loués  | X       |          |
| Les frais de fonctionnement et d'entretien de l'équipement de surveillance de l'immeuble et des locaux loués, et plus généralement de tous systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général des Locaux Loués   | X       |          |
| Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation  | X       |          |
| Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.   | X       |          |
| Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,  | X       |          |
| Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.   | X       |          |
| Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation   | X       |          |
| Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures (audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement – air, eau, légionelle, plomb, ondes, divers ayant un impact sur la santé) | X       |          |

**FONCTIONNEMENT ET  
ENTRETIEN**

|   | Prenneur | Bailleur |
|---|----------|----------|
| <b>MISE EN CONFORMITE ENVIRONNEMENT</b> | X        |          |
| <b>ASSURANCES</b>                       | X        |          |
| <b>SINISTRES</b>                        | X        |          |
| <b>TAXES ET IMPOTS</b>                  | X        |          |
| <b>DECHETS</b>                          | X        | X        |

Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606, le Prenneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...) et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.

Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Locaux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.

Les honoraires et frais de courtage.

Tous les frais de constat, expertises, exploits d'huissier, photographies, honoraires d'architectes, arbitrages et autres qu'un sinistreurait occasionnés

L'impôt foncier dans toutes ses composantes et les droits y afférents, frais et autres.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

La taxe de balayage

Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.

et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Locaux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble

Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu.

|  | Prenneur | Bailleur |
|--|----------|----------|
|  |          |          |
|  | X        |          |
|  | X        |          |
|  | X        |          |
|  |          | X        |
|  | X        |          |

(1) Article 606 du Code civil : Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des dîques et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

## ANNEXE 2 – ETAT DES TRAVAUX

### I - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL OU DU RENOUELEMENT

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le BAILLEUR ou son mandataire a connaissance au jour de la signature du bail ou de son renouvellement, et auxquels il a participé financièrement

| Année | Nature des travaux | Budget TTC |
|-------|--------------------|------------|
|       | Néant              |            |

### II - ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES TROIS ANNEES SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL OU DU RENOUELEMENT DE BAIL

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le BAILLEUR ou son mandataire a connaissance au jour de la signature du bail ou de son renouvellement. Dans l'hypothèse où de nouveaux travaux seraient programmés postérieurement à la signature des présentes, le BAILLEUR en informera le PRENEUR. Les travaux visés pourront évoluer, le cas échéant, ce que le PRENEUR accepte.

Le BAILLEUR ou tout tiers (notamment la copropriété) sont libres de ne pas réaliser les travaux précités, s'agissant d'une simple faculté.

| Année | Nature des travaux | Montant prévisionnel TTC |
|-------|--------------------|--------------------------|
|       | Néant              |                          |

Il est également précisé que des travaux d'entretien et de conservation du patrimoine sont régulièrement effectués.

**- ANNEXE 3 – REPARTITION DES CHARGES – IMPÔTS – TAXES – REDEVANCES – COÛT  
DES TRAVAUX**

---

| N° lot | Type de lot         | Type de charges  | Base<br>Immeuble         | Base<br>Ensemble des<br>locataires du<br>BAILLEUR | Tantièmes<br>du lot  |
|--------|---------------------|--|--------------------------|---|----------------------|
| 02     | Local<br>commercial | Charges baux commerciaux<br>Prestations gardienne<br>Ordures ménagères<br>Taxe de balayage | 999<br>999<br>999<br>999 | 999<br>999<br>999<br>999                          | 19<br>19<br>19<br>19 |
| 52     | cave                | Prestations gardienne<br>Ordures ménagères<br>Taxe de balayage<br>Eau froide               | 999<br>999<br>999<br>999 | 999<br>999<br>999<br>999                          | 4<br>4<br>4<br>4     |

