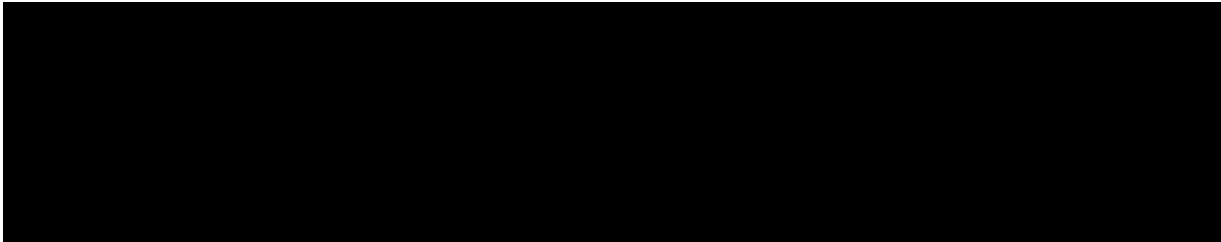




BAIL DEROGATOIRE

Article L 145-5 du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNEES :




D'UNE PART
"le Bailleur"

Et la Société dénommée B NOVA,

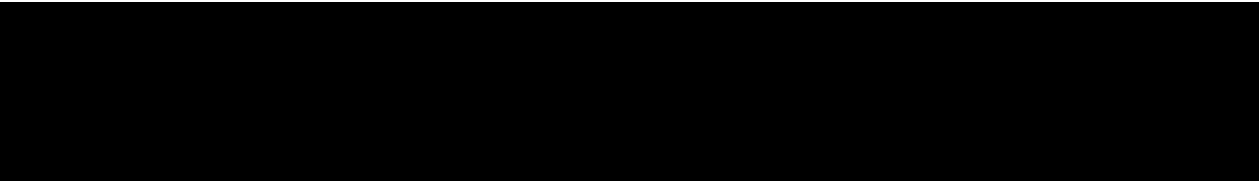
Société à responsabilité limitée au capital de 1 200 €, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 921 141 222, dont le siège social se situe 58 avenue de la République, 75011 Paris.

Représentée aux fins des présentes par sa gérante, **Madame Inès, Camille MAKAGNON**, née le 13 décembre 1995 à Gonesse, de nationalité française, demeurant 27 rue de l'Egalité, 95230 Soisy sous Montmorency, domicilié en cette qualité audit siège social et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'AUTRE PART
Ci-après dénommée "le Preneur"

 donne conformément aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce, par les présentes **en location commercial, à titre dérogatoire et de courte durée**, au Preneur qui accepte, les locaux objets du présent bail selon les **CONDITIONS PARTICULIERES** définies au titre I et les **CONDITIONS GÉNÉRALES** définies au titre II.

Ces deux parties font partie intégrante du présent contrat de bail dérogatoire, formant un tout indissociable et seront visées et revêtues de la signature des parties contractantes. En cas de contradiction entre les **CONDITIONS GÉNÉRALES** et les **CONDITIONS PARTICULIERES**, ces dernières prévaudront



TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

DECLARATIONS EXPRESSES

Les parties déclarent expressément en toute connaissance de cause qu'elles ont voulu déroger aux dispositions des Articles L145-1 à L 145-60 et du Code de Commerce et que la présente convention est conclue en vertu des dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce qui précise :

"Article 145-5 :

"Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du Preneur, déroger aux "dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux."

Le Preneur a sollicité expressément d'être reconnu comme locataire et reconnaît, en conséquence, **qu'il a été pleinement informé que la présente convention n'est pas soumise au statut des baux commerciaux tel que résultant des dispositions des Articles L145-1 à L 145-60 du Code de Commerce** et qu'elle ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L 145-5 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de commerce ou des textes subséquents, auxquels les parties ont entendu déroger, qu'ainsi le Preneur ne pourra, de ce fait, prétendre à aucun droit à la propriété commerciale à l'issue de la présente location.

Le Preneur a été également informé qu'il ne pourra à l'expiration du terme fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES, se maintenir dans les lieux et ne pourra, même en l'absence de congé du Bailleur, se prévaloir d'un consentement tacite de celui-ci et lui réclamer un nouveau bail commercial ou une indemnité de quelque nature que ce soit.

L'ensemble des CONDITIONS PARTICULIERES complète, modifie ou abroge suivant le cas, celles contenues dans le Titre II CONDITIONS GÉNÉRALES du bail dérogatoire pour chaque article référencé ci-après :

1. DEFINITION DES LOCAUX

1.1. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les lieux objet du présent bail sont situés : **269 rue de Belleville 75019 Paris** et comprennent :

- un local commercial au rez-de-chaussée destiné à être affecté à un usage commercial,
- une mezzanine avec accès direct,

Le tout d'une surface indicative de **94,13 m²**, (selon plan des lieux annexé aux présentes) décomposé comme suit selon le tableau ci-après :

Désignation	Localisation	Surface privative
Local commercial	Rez-de-Chaussée	69,16 m ²
Toilettes	Rez-de-Chaussée	1,60 m ²
Mezzanine		23,37 m ²
Surface totale		94,13 m²

1.4. DESTINATION

Sous réserve de toutes dispositions légales, les lieux loués objet du présent bail devront être utilisés exclusivement pour une activité de :

➤ **Salon de tressage et de coiffures dites protectrices, et vente de soins du cheveu naturels et écoresponsables. Entreprise d'insertion socio-professionnelle qui accompagne les femmes éloignées de l'emploi, les personnes en difficulté.**

Le Preneur est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée, sous peine de résiliation du présent bail.

2. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de **dix-huit (18) mois** entiers et consécutifs, qui commenceront à courir à compter du **28 août 2025** pour finir obligatoirement le **27 février 2027**.

Conformément aux dispositions de l'article 2.1 des CONDITIONS GÉNÉRALES, il est précisé que les locaux loués sont inclus dans une opération dont le terrain d'assiette a fait l'objet d'un bail emphytéotique consenti au Bailleur par la Ville de Paris. Le Bailleur est ainsi titulaire de droits réels sur l'immeuble l'autorisant à conclure le présent bail.

En conséquence, les droits consentis s'éteignent à l'expiration du bail emphytéotique soit le **31 décembre 2043**. Dès lors, le présent bail, s'il est en vigueur lors de cette expiration prendra fin par anticipation, sans indemnité de quelque nature qu'elle soit pour le Preneur.

Cette durée étant stipulée ferme entre les parties, le Preneur ne pourra résilier le bail de manière anticipée.

Sous réserve de l'accord exprès du Bailleur comprenant notamment sa durée et son prix, le présent bail pourra faire l'objet d'un renouvellement à condition que le Preneur en ait formée la demande expresse par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un mois avant la date d'expiration, ou il pourra être conclu un nouveau bail pour le même local, à la condition expresse que la durée totale du bail initial et de ses éventuels renouvellements ou des baux successifs n'excède pas trois ans.

Le Preneur reconnaît expressément qu'à l'expiration du bail, éventuellement renouvelé ou des baux successifs il ne pourra rester et être laissé en possession. En conséquence, il s'engage irrévocablement, dès la signature des présentes, à libérer les lieux sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ou de tout autre acte émanant du Bailleur l'y enjoignant.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les lieux à l'issue du bail éventuellement renouvelé ou des baux successifs, et sans qu'il puisse s'opérer un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la requête du Bailleur par le Tribunal judiciaire de Paris.

Au cas où le Preneur délaisserait les locaux avant le terme fixé ci-dessus pour quelque cause que ce soit, sauf cas de destruction totale des locaux, il resterait redevable des loyers et charges dus jusqu'au **27 février 2027** même en cas d'acceptation des clés par le Bailleur.

3. CONDITIONS FINANCIERES

3.4. RÉGIME FISCAL - TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour le régime de la TVA sur cet immeuble. Le loyer et les charges mentionnés ci-après sont assujettis de plein droit à la TVA au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée. Ce taux est à la date des présentes de **20 %**.

3.1. LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté selon les conditions suivantes, moyennant un loyer annuel en principal de :

DIX SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (17 600,00 €uros)

Soit un loyer trimestriel en principal, hors taxes, hors charges de :

QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4 400,00 €uros).

3.2. CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence ledit loyer sera révisé de plein droit et ce sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire soit chaque **28 août**, proportionnellement à la variation de **l'indice des loyers commerciaux (ILC)** publié par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du **1^{er} trimestre 2025 INSEE** soit **135,87** (J.O. du 02/07/2025).

L'indice de comparaison servant de calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire soit le **28 août 2026**.

3.3. PROVISIONS SUR CHARGES

La provision trimestrielle pour charges est fixée pour le premier exercice annuel à la somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 €uros)**, provision que le Preneur versera chaque trimestre avec le loyer.

Elle est calculée au prorata du nombre de tantièmes affectés aux locaux loués, objet du présent bail, par rapport au nombre total de tantièmes affectés aux locaux occupés dans l'immeuble ; à savoir :

TAXE DE BALAYAGE PROFESSIONNEL	1831,29 / 668 420,29
TAXE ORDURES MENAGERES PROF	1831,29 / 668 420,29
TAXE FONCIERE PROF	1831,29 / 668 420,29
ASSURANCE IMMEUBLE RECUPERABLE	34 357,45 / 93 012,95

ce qui est accepté par le Preneur.

3.5. MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer et charges seront payables **trimestriellement et d'avance** les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois lors de la signature du présent bail.

3.7. DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur lors de la signature des présentes un dépôt de garantie correspondant à **TROIS (3) mois** de loyers Hors Taxes, Hors Charges remboursable en fin de jouissance, et non productif d'intérêts, soit **QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4 400,00 €uros)**.

Ce dépôt de garantie sera réajusté, de plein droit et sans formalités, tous les ans de telle sorte que le loyer principal corresponde toujours à un terme de loyer d'avance.

4. CONDITIONS DE JOUISSANCE

4.1. TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

Les locaux étant livrés en leur état actuel, tous les aménagements intérieurs seront aux frais et à la charge du Preneur, et devront être soumis obligatoirement à l'agrément du Bailleur selon les dispositions des **CONDITIONS GÉNÉRALES**.

Les travaux d'aménagement devant être réalisés par le Preneur consistent en :

- La création de cinq postes de coiffures,
- l'installation d'un bac à shampooing,
- le remplacement du sol,
- la peinture des murs

Le descriptif des travaux est joint à la présente convention (**Annexe**).

Il assumera la pleine maîtrise d'ouvrage, le contrôle et le suivi des travaux d'aménagement, de telle sorte que la responsabilité [REDACTED] ne puisse en aucune manière être mise en cause à ce sujet.

Toute modification substantielle au programme de travaux annexé aux présentes devra être préalablement acceptée par [REDACTED]

Pendant toute le durée des travaux, le Preneur s'engage à :

- obtenir toutes les autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, de manière à ce que [REDACTED] ne soit jamais inquiétée à ce sujet, cette obligation étant une condition essentielle et déterminante du présent protocole ;
- exécuter les travaux dans les règles de l'art et se conformer à toutes les prescriptions réglementaires et sécuritaires, conformément au programme de travaux annexé au présent protocole ;

- prendre toutes les précautions nécessaires afin de respecter les lieux et équipements appartenant [REDACTED] ou les parties de l'immeuble pouvant être impactés par les travaux;

Pendant toute la durée des travaux, [REDACTED] ou son représentant pourra effectuer des visites sur le chantier chaque fois qu'elle l'estime nécessaire.

Le Preneur s'interdit de concéder la jouissance de tout ou partie des lieux à qui que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit et précaire.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détrit, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction.

Il devra en outre satisfaire, sous sa seule responsabilité, à toutes prescriptions concernant son activité, notamment celles relatives à la santé, à la sécurité et à l'installation des lieux de travail, de manière à ce que la responsabilité de [REDACTED] ne puisse être engagée à cet égard.

Il fera son affaire personnelle du mobilier et des aménagements rendus nécessaires par le code du travail, sous les réserves suivantes :

1° Elle ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puisse changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenue responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

2° Elle ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit de [REDACTED] et de son architecte.

3° Elle devra veiller à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès aux convecteurs, trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, d'évacuation des eaux ou autres.

Les travaux ne recevront aucun commencement d'exécution avant l'obtention de l'accord du Bailleur et ces travaux d'aménagement initial des locaux devront être terminés **au plus tard DEUX MOIS après la date de départ du bail.**

5. CONDITIONS DE MAINTENANCE

5.4. TRAVAUX DU BAILLEUR – ACCESSIBILITE

Le local objet des présentes répond aux règles d'accessibilité des établissements recevant du public applicables au jour de la signature du bail, pour la partie des travaux incombant au Bailleur. Les travaux d'accessibilité ne relevant pas de l'article 606 du Code civil demeurent à la charge du Preneur.

6. ASSURANCES

Le Preneur s'engage à souscrire toutes polices d'assurance conformes aux dispositions de l'article 6 des CONDITIONS GÉNÉRALES et à en justifier au Bailleur pour la date de prise d'effet du bail.

7.

ELECTION DE DOMICILE

Les Parties conviennent que :

- Les notifications et tous les actes extra judiciaires seront valablement délivrés au siège social du Bailleur conformément aux dispositions de l'article 10 des CONDITIONS GÉNÉRALES.

- Tous courriers, demande relatives à la gestion du présent bail et notamment les demandes relatives aux travaux seront valablement adressées à

-

11.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, et les futurs diagnostics rendus obligatoires par la loi sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, à l'exception cependant de l'ensemble des diagnostics annexés au présent bail.

12.

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les Parties sont convenues de signer le Bail via un processus de signature électronique sécurisée, ce que les Parties acceptent expressément. Le Preneur se verra remettre un original du présent acte en format PDF via sa boite email.

Chacune des Parties aura la faculté de solliciter la délivrance du dossier de preuve constitué à l'occasion de cette signature.

* * * * *

Les présentes CONDITIONS PARTICULIERES forment avec les CONDITIONS GÉNÉRALES ci-après un tout indissociable.

ANNEXES

- Conditions générales
- Plan des locaux
- K BIS du Preneur
- Règlement Intérieur
- Descriptif des travaux
- Diagnostic de performance énergétique
- Rapport amiante
- Etat des risques
- Mandat de prélèvement SEPA
- Notice création espace locataires

TITRE II : CONDITIONS GÉNÉRALES

1 – DEFINITION DES LOCAUX

- 1.1. Désignation des locaux
- 1.2. Indivisibilité
- 1.3. Parties communes
- 1.4. Destination -usage

2 – DUREE DU BAIL

- 2.1. Durée
- 2.2. Date d'effet

3 – CONDITIONS FINANCIERES

- 3.1. Loyer
- 3.2. Révision
- 3.3. Charges et impôts
 - 3.3.1. Charges collectives
 - 3.3.2. Charges individuelles
 - 3.3.3. Impôts et taxes
 - 3.3.4. Modalités de remboursement
- 3.4. Option TVA
- 3.5. Modalités de paiement
- 3.6 Intérêts de retard
- 3.7. Dépôt de garantie
- 3.8. Indemnité d'occupation
- 3.9. Garanties financières
 - 3.9.1. Garantie bancaire à première demande
 - 3.9.2. Cautions bancaires
 - 3.9.3. Cautions personnelles

4 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

- 4.1. Conditions générales
- 4.2. Règlements d'immeuble
- 4.3. Enseignes - signalétique
- 4.4. Troubles de jouissance

5 – CONDITIONS DE MAINTENANCE

- 5.1. Etat des lieux d'entrée
- 5.2. Entretien -réparations
- 5.3. Travaux exécutés par le Preneur
 - 5.3.1 Aménagement - améliorations
 - 5.3.2. Travaux de mise en conformité
- 5.4. Travaux du Bailleur
- 5.5. Parachèvement de l'immeuble
- 5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble
- 5.7. Restitution des locaux

6 – ASSURANCES

7 – -CESSION - SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE

8 – CONDITIONS DIVERSES

- 8.1 Tolérances
- 8.2 Clauses résolutoires
- 8.3 Procédure Collective
- 8.4. Modifications
- 8.5 Etendue des présentes

9 – DIAGNOSTICS ET SINISTRES

- 9.1 Environnement
- 9.2 ERNMT
- 9.3 Annexe environnementale
- 9.4 DPE
- 9.5 Décret tertiaire
- 9.6 Etat des sinistres

10 – ELECTION DE DOMICILE

11 – FRAIS

Article 1 Définition des locaux

1.1 DÉSIGNATION – ETAT DES LIEUX

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire, à sa requête, d'en faire plus ample désignation que celle faite aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Il est précisé que la surface mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES, ou résultant le cas échéant du plan annexé n'est donnée qu'à titre indicatif et qu'ainsi, toute différence entre les indications et les dimensions réelles des lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Bailleur précise que les locaux loués seront livrés conformément aux normes et réglementations d'usage pour ce type de bien au jour de la livraison.

1.2 INDIVISIBILITE

Les parties conviennent que les locaux, objet du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail, de ses renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions.

1.3. PARTIES COMMUNES

L'assiette du présent bail exclut les parties communes de l'immeuble, qui ne pourront faire l'objet d'une utilisation privative de la part du Preneur. En outre, le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Les parties communes sont décrites et sont constituées par la totalité des éléments de structure, et les surfaces, locaux, équipements, installations, mobilier et matériel ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

Le Bailleur pourra modifier, de façon permanente ou temporaire, les équipements ou la configuration de ces parties communes, il pourra, le cas échéant, y effectuer toutes constructions, ou y réaliser tous travaux, que le Preneur accepte

expressément, par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil.

1.4 DESTINATION

Le Preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail de courte durée, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné aux

CONDITIONS PARTICULIERES conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions de articles 1728 et 1729 du Code Civil et à l'exclusion de tous autres commerces, activités ou industries. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement, sans l'accord express écrit du Bailleur.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer, précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES, et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

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, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Le Bailleur se réserve le droit de louer pour l'exercice de la même activité et sans que le Preneur puisse faire aucune réclamation à ce sujet, tous locaux dépendant de l'ensemble immobilier, ces locaux ou immeubles fussent-ils contigus ou situés dans le voisinage immédiat des locaux présentement loués.

Le Bailleur ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes physiques morales, établies dans les diverses parties de l'ensemble immobilier, dont dépendent les locaux présentement loués, pourraient faire au Preneur.

Article 2 Conditions de durée du contrat

2.1 - DUREE

Le présent bail dérogatoire est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce, pour la durée et les modalités mentionnées aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour une durée maximale qui ne devra pas excéder trois ans à l'occasion d'un seul bail dérogatoire ou de plusieurs baux dérogatoires successifs. **Il cessera de plein droit à l'expiration du terme fixé.**

2.2 - DATE D'EFFET

La date d'effet du bail est fixée aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à la date de mise à disposition des locaux. A la demande de l'une ou l'autre des parties, celui-ci pourrait être établi par l'huissier mandaté à cet effet, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Dans le cas où l'état des lieux n'a pu être effectué pour une raison quelconque imputable au Preneur, ce dernier est réputé les avoir pris en bon état de réparation et d'entretien, conformément à l'article 1731 du code civil.

Article 3 Conditions financières

3.1. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont la valeur est précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES. Il évolue suivant les modalités prévues à l'article 3.2 révision ci-après.

3.2. – REVISION DU LOYER

Le loyer stipulé aux CONDITIONS PARTICULIERES sera révisé annuellement et automatiquement si la durée du bail dérogatoire est supérieure à 12 mois, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, à la date de prise d'effet du bail en fonction des variations de l'indice trimestriel de référence du coût de la construction, publié par l'INSEE, mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES.

3.3 – CHARGES ET IMPOTS

3.3.1 – Charges Collectives

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le Bailleur, en conséquence, le Preneur rembourse au Bailleur la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués, dépenses d'exploitation, d'entretien, frais de chauffage.

Au titre des charges le Preneur devra notamment rembourser au Bailleur, sans que cette liste ne soit exhaustive, et dès lors que les prestations correspondantes sont fournies :

- Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,

- Tous travaux concernant les parties communes ou à usage commun, soit d'entretien, de réparations ou de réfections proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de ravalement, de mise en conformité, d'améliorations, de rénovations, de remplacements, à l'exception des travaux prévus à l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du Bailleur.

- Tous travaux justifiés par des malfaçons, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par l'obsolescence ou par l'intérêt général de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier,

- Les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce compris les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,

- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc.,

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, pour la totalité de l'immeuble et/ou de l'ensemble Immobilier, et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, ainsi que les honoraires de courtage d'assurance....

- Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisé, notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,

- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les fleurs et les plantes, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de l'immeuble et/ou de l'ensemble Immobilier, et les frais y afférents, les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun, les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment ceux relatifs à l'amiante, la légionellose, les parasites, les insectes et rongeurs),

- Les Frais d'achat, de remplacement ou de réparation des matériels et outillages, de fourniture de produits de toute nature,

- Les charges afférentes aux parkings, si l'immeuble en comporte et notamment l'entretien, la réfection, la réparation, le remplacement, l'amélioration du revêtement sol, du marquage au sol, de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, les frais liés aux sorties de secours du parking, ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone.

- L'entretien des espaces verts (intérieurs et extérieurs) et les frais y afférents,

- Les frais liés à la gestion de l'immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc.

- Les honoraires des tiers, à l'exception des honoraires de gestion des loyers et charges, sont pris en compte au prix de marché.

- Les frais d'entretien et de maintenance des services annexes qui peuvent être proposés, le cas échéant, dans certains hôtels d'entreprises ou pépinières (petite restauration, frigos connectés, distributeurs...);

- Les honoraires de l'animateur de site ;

- Les frais liés à l'installation, l'entretien et la maintenance des bornes de vélos électriques mises à la disposition des locataires ;

3.3.2 - Charges individuelles

Le Preneur souscrit à sa charge les contrats d'entretien relatifs aux équipements et aux locaux loués et ainsi que les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire et dont il justifiera auprès du bailleur à première demande.

Il souscrit tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le Bailleur puisse en être rendu responsable.

3.3.3 - impôts et Taxes

Le Preneur devra payer ou rembourser au Bailleur les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et en justifier au Bailleur à toute réquisition, ainsi que la taxe foncière, la taxe d'écoulement des égouts la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagers, taxe spéciale d'équipement (TSE et TSE Grand Paris), Taxe additionnelle spéciale annuelle, la taxe de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations, les frais de rôle, les frais de tri sélectif, de compactage et les frais d'enlèvement des déchets afférents au local loué sur la base de la valeur cadastrale telle que fixée par l'administration fiscale, la taxe sur les locaux commerciaux ainsi que toutes taxes actuelles ou futures afférentes au local loué, TVA en sus, si le présent bail y est assujettie.

Si l'impôt foncier est appelé globalement pour l'ensemble de l'immeuble, il règlera la part incombant à son local qui sera calculée en prenant en compte d'une part la surface totale du local telle que visée aux conditions particulières, et d'autre part la surface totale des autres locaux appartenant au Bailleur.

3.3.4 – Remboursement des Charges et Taxes

Le remboursement au Bailleur, s'effectue sous la forme d'une provision trimestrielle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent. La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée au prorata des surfaces louées.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le Preneur des lieux loués et jusqu'à la complète libération des locaux.

3.4 – OPTION POUR LA T.V.A.

Si le Bailleur a opté pour le paiement de la TVA sur les loyers et dans ce cas d'option mentionné aux **CONDITIONS PARTICULIERES**, le Preneur remboursera au Bailleur le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer. En conséquence, chaque terme sera majoré de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle et/ou complémentaire et/ou de substitution, au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

3.5 – MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer, charges et taxes en quatre termes égaux à terme d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, et pour la première fois lors de la signature du présent bail.

Ce premier paiement est calculé au prorata du temps compris entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil au cours duquel cette prise d'effet a lieu.

Pour l'exécution de la présente clause, le Preneur s'engage lors de la signature du présent bail à remettre au Bailleur toutes les autorisations et documents nécessaires aux organismes financiers et notamment les formulaires de demande de

prélèvement, d'autorisation de prélèvement et un relevé d'identité bancaire.

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, le Preneur s'engage dans les huit jours qui suivront cette modification, à fournir tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires, de telle sorte que les prélèvements convenus puissent être effectués à bonne date.

Le montant du loyer et des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance.

Faute par le Preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1256 du Code Civil, tout règlement après délivrance d'un commandement de payer, sera imputé de plein droit et sans formalité sur les dettes les plus récentes n'ayant pas fait l'objet d'un commandement, et pour le surplus sur les termes de loyers et charges les plus anciens.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du présent bail dérogatoire, même dans le cas où les clés sont restituées au Bailleur avant le terme convenu.

3.6 – INTERETS DE RETARD

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le Preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une indemnité calculée sur la base du taux légal majoré de six points l'an, T.V.A. en sus. En cas de récurrence de la part du Preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure, la TVA sera exigible sur ces pénalités.

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire.

3.7 – DEPOT DE GARANTIE

3.7.1 – Montant

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail dérogatoire, le Preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie dont le montant précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES correspond à trois mois de loyer annuel hors charges et hors taxes..

Le dépôt de garantie est réajusté, de plein droit et sans formalités, lors de la révision du loyer si la durée est supérieure à 12 mois de telle sorte qu'il corresponde toujours à un terme de loyer d'avance. Ce dépôt n'est productif d'aucun intérêt.

Il doit être reconstitué immédiatement et en son entier dès qu'il est affecté par le Bailleur au règlement de toute somme ou pénalité due au titre du présent bail dérogatoire et ceci de façon à toujours représenter pour le Bailleur le même niveau de garantie.

3.7.2 – Modalités de mise en jeu

La mise en jeu de cette garantie peut être réalisée pendant la durée du bail dérogatoire, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et accessoires et jusqu'à exécution par le Preneur de la totalité de ses obligations.

Il est remboursé au Preneur après son déménagement et l'établissement de l'état des lieux de sortie ainsi que de la production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits. Le Preneur ne peut en aucun cas faire compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

Du montant remboursé est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des travaux de remise en état des lieux loués.

En cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie reste acquis au Bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si le Preneur fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, il sera automatiquement et de plein droit

fait compensation entre le dépôt de garantie et les loyers, charges ou tout autre accessoire dus antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

3.8 – INDEMNITE D'OCCUPATION

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le Preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égale aux loyers et charges de la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

3.9. Garanties financières

3.10. Garanties financières

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le **Preneur** fournit au **Bailleur** une garantie financière en sus du Dépôt de Garantie prévu l'Article 3.7 des présentes CONDITIONS GENERALES.

La nature de la garantie financière privilégiée est stipulée dans les CONDITIONS PARTICULIERES du présent Bail.

3.9.1. Garantie bancaire à première demande

Le **Preneur** remet au Bailleur à la signature du Bail, une **garantie bancaire à première demande** soumise aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil émanant d'un établissement bancaire français de premier rang au bénéfice du Bailleur (la « Garantie Bancaire ») pour garantir le paiement d'un montant permettant d'assurer l'ensemble des obligations incombant au Preneur au titre des présentes et le paiement de toutes sommes dues ou à devoir au **Bailleur** au titre du Bail, à quelque titre que ce soit en exécution du Bail, dont le montant est précisé dans les Conditions Particulières valable pour une durée correspondant à la durée du Bail augmentée de six (6) mois.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par le **Bailleur** de la Garantie Bancaire, le cas échéant, y compris les frais raisonnables de procédure, frais et

honoraires d'avocat et de conseil seront intégralement supportés par le **Preneur**.

Le montant garanti par la Garantie Bancaire variera dans les mêmes proportions que le Loyer par application de la clause d'indexation prévue à l'Article 3.3 des présentes CONDITIONS GENERALES.

Il est expressément convenu entre les Parties que le **Bailleur** sera en droit de mettre en jeu cette Garantie Bancaire en une ou plusieurs fois.

En cas de mise en jeu de la Garantie Bancaire, quel qu'en soit le montant, une nouvelle Garantie rédigée dans des termes identiques et correspondant au Montant Garanti devra être remise au **Bailleur**, au plus tard dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la mise en œuvre de la Garantie Bancaire et contre remise immédiate par le **Bailleur** de l'original de la Garantie Bancaire initiale, de telle sorte que la Garantie Bancaire ainsi offerte se trouve renouvelée.

En cas de tacite prolongation ou en cas de renouvellement du Bail comme en cas d'expiration pour quelque cause que ce soit de la Garantie Bancaire, le **Preneur** devra remettre au **Bailleur** au plus tard trente (30) jours calendaires avant l'échéance du Bail ou de l'expiration de la Garantie Bancaire une nouvelle garantie bancaire à première demande.

En cas de cession ou d'apport du Bail, cette Garantie Bancaire sera maintenue pour sa durée initiale, à moins que le cessionnaire ou successeur ne fournisse au **Bailleur**, après accord exprès écrit et préalable du **Bailleur** sur cette nouvelle garantie, une garantie à première demande équivalente à celle susvisée.

3.9.2. Caution bancaire

Le **Preneur** remet au **Bailleur**, un acte de cautionnement bancaire solidaire soumis aux dispositions des articles 2288 et suivants du code civil d'un montant égal à six (6) mois de loyer TTC, comportant la renonciation de l'établissement bancaire aux bénéfices de discussion et de division, émanant d'une banque notoirement solvable et domiciliée en France.

Ce cautionnement bancaire aura une durée de validité allant jusqu'à six (6) mois après le départ du **Preneur** des Locaux loués, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Ledit Cautionnement devra être établi au bénéfice du **Bailleur** et prévoir par une mention spécifique qu'il bénéficiera à tous autres propriétaires **Bailleur** successifs en cas de revente des Locaux.

Le montant de l'acte de cautionnement variera dans les mêmes proportions que le Loyer par application

de la clause d'indexation prévue à l'Article 3.3 des présentes CONDITIONS GENERALES.

Il est expressément convenu entre les Parties que le **Bailleur** sera en droit de mettre en jeu cette Garantie en une ou plusieurs fois.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la mise en œuvre par le **Bailleur** de la caution, le cas échéant, y compris les frais raisonnables de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil seront intégralement supportés par le **Preneur**.

En cas de renouvellement du présent Bail, le **Preneur** devra fournir un nouvel engagement de caution bancaire solidaire dans les mêmes conditions que celles visées pour la garantie à première demande. A défaut, le **Preneur** devra fournir un dépôt de garanti égal à six (6) mois de loyer.

3.9.3. Caution personnelle

Le **Preneur** remet au **Bailleur**, un acte de cautionnement solidaire émanant d'une personne physique soumis aux dispositions des articles 2288 et suivants du code civil d'un montant égal à six (6) mois de loyer TTC.

Ce cautionnement aura une durée de validité allant jusqu'à six (6) mois après le départ du **Preneur** des Locaux loués, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Ledit Cautionnement devra être établi au bénéfice du **Bailleur** et prévoir par une mention spécifique qu'il bénéficiera à tous autres propriétaires **Bailleur** successifs en cas de revente des Locaux.

Le montant de l'acte de cautionnement variera dans les mêmes proportions que le Loyer par application de la clause d'indexation prévue à l'Article 3.2 des présentes CONDITIONS GENERALES.

Il est expressément convenu entre les Parties que le **Bailleur** sera en droit de mettre en jeu cette Garantie en une ou plusieurs fois.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la mise en œuvre par le **Bailleur** de la caution, le cas échéant, y compris les frais raisonnables de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil seront intégralement supportés par le **Preneur**.

En cas de renouvellement du présent Bail, le **Preneur** devra fournir un nouvel engagement de caution dans les mêmes conditions que celles visées pour la garantie à première demande. A défaut, le **Preneur** devra fournir un dépôt de garanti égal à six (6) mois de loyer.

Articles 4. Conditions de Jouissance

4.1 – Conditions générales de jouissance

4.1.1 – Règles d'occupation

Les locaux commerciaux objet du présent bail devront être exploités personnellement et en totalité par le Preneur, et le commerce constamment ouvert achalandés, sauf les périodes de fermeture hebdomadaire ou annuelle, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même temporairement, de les employer à la destination autorisée.

Le Preneur doit tenir les lieux loués, garnis de matériels, de mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de ses accessoires, ainsi plus généralement, que de l'exécution de l'ensemble des conditions et obligations du présent bail dérogatoire.

Le Preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble. Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès.

Lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du bail, le Preneur devra veiller à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux convecteurs, trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, d'évacuation des eaux ou autres.

Ces ouvrages, s'ils sont coffrés, devront obligatoirement comporter des trappes d'accès et être aisément démontables, ainsi le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, plaque, installation quelconque, etc...dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de tous travaux dans 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.

Le Preneur ne pourra 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.

Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, de télévision ou de télécommunication.

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, entretien et relevés. Le Bailleur pourra obliger le Preneur, dans le cas où ce dernier serait un gros consommateur d'eau, à supporter les frais d'un branchement direct avec le réseau de la compagnie distributrice de l'eau. Si un branchement direct existe déjà, le Preneur devra le maintenir dans tous les cas.

Le Preneur se conforme aux règlements établis par le Bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures et devra se pourvoir, à ses frais, d'un ou plusieurs récipients conformes au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et assurer lui-même la manipulation et au besoin l'enlèvement des dites ordures.

Les containers seront entreposés exclusivement dans ses locaux. Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Le Preneur s'engage à ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur, Il ne pourra utiliser les conduits de d'extraction d'air que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Le Preneur s'engage à ne déverser dans les égouts ou canalisations des débits supérieurs à ceux prévus, à ne pas déverser de matière nocive, ainsi que tout produit qui pourrait les détériorer ou les obstruer.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que par son fait ou par celui de ses préposés, l'exercice de son activité ne puisse nuire, en quoi que ce soit, à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'ensemble immobilier et ne puisse causer aux immeubles voisins, ni inconvénient, ni gêne, ni trouble, ni préjudice quelconque.

Le Preneur devra assurer que les appareils, matériels et installations techniques qu'il utilisera ne généreront aucune nuisance quelconque susceptible de porter atteinte à la santé, la sécurité publique ou l'environnement.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Il en est notamment ainsi lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou entrent dans le cadre de la nomenclature des installations classées dans le code de l'environnement, objet de réglementations spécifiques auxquelles le Preneur s'engage à se conformer en tout point. Il communique régulièrement au Bailleur les rapports des Commissions de Sécurité.

Il est interdit au Preneur de laisser pénétrer et faire stationner aucun véhicule, dans les parties communes. Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet et aux heures autorisées, conformément au Règlement Intérieur.

Le Preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux présentement loués, le stationnement des véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

Le Preneur ne pourra encombrer les allées et trottoirs de circulation pour piétons, les espaces verts, les aires de circulation pour voitures automobiles, ni laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier.

Il acquitte exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

4.1.2 – Droit d'accès et de visite

Le Preneur autorise l'accès des lieux loués au Bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il est nécessaire afin de limiter les risques d'incendie, d'inondation ou autres et pour en constater l'état et exécuter des

travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour le Bailleur de l'en aviser quarante-huit heures à l'avance à compter de la réception d'une télécopie ou d'un courriel sauf urgence et dans ce cas précis le Bailleur informera le Preneur de son arrivée par simple appel téléphonique.

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, le Preneur sera invité, par lettre recommandée avec accusé de réception, à remédier, à ses frais et sous sa responsabilité, à cette situation de fait dans un délai de 15 jours.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il sera procédé aux travaux d'entretien, les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait étant intégralement supportés par le Preneur.

Lorsqu'un congé est délivré, le Bailleur est libre de poser tous panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix. Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le Preneur est tenu de laisser visiter les lieux de 9 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables. S'il ne se conformait pas à cette règle, le Preneur pourrait être redevable envers le Bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

Le droit de contrôle du Bailleur ne peut en aucun cas exonérer le Preneur de ses obligations et responsabilités au titre du présent bail.

4.2 – Règlements d'immeuble

Le Preneur respecte les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, du règlement intérieur, et il se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le Preneur est tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

4.3 – Enseignes – signalétique

Le Preneur pourra apposer, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur, aux emplacements prévus à cet effet, à l'exclusion de toute autre enseigne ou signe distinctif à l'intérieur de l'immeuble et sous réserve de l'obtention des

autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation des dites 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 demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le Preneur aura l'obligation de démonter, à ses frais, toutes les installations signalétiques ou enseignes lui appartenant et devra remettre les murs sur lesquels ils étaient apposés dans leur état initial.

Le Bailleur se réserve la faculté d'installer dans la propriété, y compris sur la façade de l'immeuble toute enseigne, panneau, tout sigle ou marque.

4.4 – Troubles de jouissance

4.4.1 – Destruction de l'immeuble / expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail est résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

4.4.2 – Interruption des services

Le Preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le Bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le Bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

Article 5 Conditions de Maintenance

5.1 – Etat des lieux

Le Preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail dérogatoire.

Un état des lieux est établi à la demande de l'une ou l'autre des parties au présent bail.

5.2 – Entretien – réparations

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le Preneur devra entretenir, réparer, remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages

Le Preneur devra entretenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité, l'ensemble des installations existant dans les lieux loués. Lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau ou autres ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés.

Le Bailleur se réserve à ce sujet le droit formel de direction dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments ; il pourra, quand il le jugera bon, exiger aux frais du Preneur, le nettoyage intérieur des vitres.

Le Preneur s'engage à ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, et notamment les équipements en terrasse, sans l'approbation préalable du Bailleur. Les extensions légères ou lourdes sont interdites, sauf accord express du Bailleur.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des

réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses visiteurs, ou de ses clients soit dans les lieux loués soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage et avant tout début d'exploitation, ses installations techniques et électriques par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux des organismes précités ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite et que le Preneur s'engage à faire exécuter seront transmis au Bailleur.

Le Preneur contractera obligatoirement, pour ses éléments privatifs, les contrats de maintenance afférents aux sanitaires, portes de toutes natures, installations de sécurité, de protection incendie, cette liste n'étant pas exhaustive.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien, la souscription des contrats de maintenance et de réparation des lieux loués.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les travaux d'entretien, de réparation et/ou de maintenance des équipements des lieux loués qui ne peuvent être différés jusqu'à la fin du bail en raison de leur caractère urgent, le Bailleur pourra alors faire établir des devis qui seront transmis au Preneur, qui devra dans les quinze jours de leur notification, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne se manifeste pas dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés, les réparations requises seront alors effectuées dans les lieux loués à la diligence exclusive du Bailleur et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet le Preneur devant régler directement au Bailleur le montant des travaux effectués sur présentation des factures dûment acquittées.

En cas de refus d'accès du Bailleur et/ou des entreprises missionnées pour exécuter les travaux, le Bailleur sera fondé à saisir le juge des référés.

Il devra détruire, à ses frais, s'il venait à s'en introduire dans les lieux loués, et dès leur apparition, tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que la société bailleuse puisse être en aucun cas recherchée à cet égard.

5.3 – Travaux exécutés par le Preneur

5.3.1 – Aménagements – améliorations

Le Preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucun travaux qui puisse changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le Preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du Bailleur.

Pour obtenir le consentement du Bailleur, le Preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux excédant l'entretien normal des locaux et ayant obtenu l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, devront être réalisés, sous la responsabilité du Preneur, selon la procédure ci-après :

Avant tout début de travaux, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier en DEUX (2) exemplaires comprenant :

- Un descriptif des travaux et des équipements prévus,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier de sécurité, validé par les autorités et les administrations concernées,
- La mission d'un coordonnateur SSI.

Les travaux ne recevront aucun commencement d'exécution avant l'obtention de l'accord du le Bailleur dans un délai de réponse de maximum quinze jours à compter de la réception, passé ce délai le dossier d'aménagement sera considéré comme validé. Son désaccord ne pourra être motivé que par des considérations tenant au respect de l'esthétique général de l'immeuble, au respect des règles de sécurité, de construction ou des dispositions du présent bail.

Comme condition expresse du présent bail, il est entendu que, outre les installations inhérentes à l'exercice de son activité, le Preneur aura à sa charge et devra exécuter à ses frais, les travaux

d'aménagement des locaux tels que cloisonnement, revêtement des sols, peintures intérieures.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art et par des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Les travaux devront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous le contrôle de son maître d'œuvre, dont les honoraires seront fixés préalablement à son intervention avec l'accord du Preneur et seront supportés par le Preneur.

Les installations devront répondre aux exigences du Code du Travail et aux dispositions légales et réglementaires en matière de sécurité.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction. Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du Preneur.

Dans l'hypothèse où les locaux loués sont livrés sous la forme d'un plateau non cloisonné, le Preneur devra soumettre ses plans d'aménagement et/ou de cloisonnement préalablement au Bailleur.

Les travaux d'aménagement et/ou de cloisonnement devront être exécutés par le Preneur validé par un Bureau d'Etudes et du Bureau de Contrôle sous la responsabilité du Preneur, dans le strict respect des règles de l'art, notamment des règles touchant à l'hygiène et à la sécurité et aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc...

Il devra exécuter, dans les mêmes conditions, les branchements d'eau sanitaire, d'eau glacée et d'électricité. Ces travaux devront être exécutés conformément aux prescriptions des compagnies concessionnaires.

De façon générale, tous les frais directement ou indirectement liés aux travaux réalisés par le Preneur seront à sa charge. Le Preneur sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le Preneur pendant le cours du bail, y compris

les cloisons fixes, amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du Bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du Preneur.

Le Bailleur conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du Preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

5.3.2 – Travaux de remise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre les lieux loués en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le Preneur. Il en est de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble non-conforme aux normes réglementaires.

Il se conformera aux règlements, ordonnances et lois en vigueur ou à venir, et fera son affaire personnelle de toutes prescriptions, réclamations ou injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des locaux et bâtiments loués, ou des travaux prescrits par l'autorité administrative à réaliser dans les locaux loués, par application des règles d'hygiène, sécurité, du Code du Travail, ou autres, de telle sorte que le Bailleur en soit totalement déchargé, ce qui constitue une stipulation expresse et déterminante à charge du Preneur.

5.4 – Travaux du Bailleur

Le Preneur devra subir tous les travaux d'entretien ou de grosses réparations et d'améliorations que le Bailleur jugera utile de réaliser dans l'immeuble ou dans les locaux loués ou sur et sous la voie publique, et de les laisser exécuter par dérogation à l'article 1724 du Code Civil sans prétendre à aucune réduction de loyer ou des charges ou à une quelconque indemnité, et ce quelle que soit leur durée, même au-delà de quarante jours. Il devra de même laisser traverser les lieux loués par toute canalisation nécessaire.

Il autorise le Bailleur à faire, dans les parties communes ou dans les locaux loués, tous travaux utiles pour l'intérêt général de l'ensemble immobilier. Il renonce à se prévaloir de l'article 1723 du Code Civil.

5.5 – Parachèvement de l'immeuble

Si les lieux sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le Preneur doit supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

5.6 – Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le Preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le Bailleur pour ces événements extérieurs.

5.7 – Restitution des locaux

Avant de déménager, le Preneur s'engage, dans les 15 jours qui précède l'expiration du présent bail dérogatoire, pour quelle que cause que ce soit, à communiquer par écrit au Bailleur sa future adresse et la date de son départ des lieux loués.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits des paiements des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, à quelle qu'époque et pour quelle que cause que ce soit, laisser les lieux loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité.

Si le Bailleur ne souhaitait pas bénéficier des aménagements réalisés par le Preneur, et/ou si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra dans les quinze jours de la notification des devis, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra

les faire exécuter par des entreprises de son choix, en en réclamant le montant au Preneur.

Le Preneur devra, en particulier prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux locaux de même que les abords extérieurs de manière à laisser les lieux en bon état, sans pouvoir exiger ni se prévaloir de l'usure ou de la vétusté même normale.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Preneur doit remettre les clés au Bailleur, le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté par le Preneur qui s'y oblige.

Si le Preneur est absent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci établi par un Huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du Preneur.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans ce cas où des travaux se révèlent nécessaires, le Bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le Preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état en est réputé agréé par le Preneur, et le Bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

Article 6 ASSURANCES

6.1. Destruction des lieux loués - Sinistre total ou partiel

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion qu'elle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de sinistre partiel, le bail ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets, le Preneur ne pouvant obtenir qu'une réduction de loyer en fonctions des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation de bail.

En conséquence, et sous réserves des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre les locaux en l'état dans un délai maximum de deux ans, et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur sous réserve des dispositions ci-après.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès des assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avèreraient impossible dans un délai maximum de deux ans, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

6.2. Assurances du Bailleur

Le Bailleur s'engage, aux frais du Preneur, à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

(a) Les Locaux Loués y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements notamment contre les risques suivants :

- Incendie et foudre,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute d'aéronefs et objets aériens,
- Choc de véhicules appartenant à un tiers,
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, - Fumée,
- Grèves, émeutes et mouvements populaires,
- Vandalisme et actes de malveillance,
- Dégâts des eaux,
- Bris de glaces pour l'intégralité du mur rideau et les parties communes.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers et les honoraires d'experts.

(b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant les Locaux Loués.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Les primes d'assurance seront considérées comme des charges locatives. Le Preneur s'engage à rembourser les primes des assurances contractées par le Bailleur correspondant aux Locaux Loués et couvrant les risques énumérés ci-dessus.

6.3. Assurances du Preneur

De son côté, le Preneur s'engage à assurer pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

a) les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux Loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux ainsi que le recours des tiers et des voisins et le bris de glaces pour les Locaux Loués, et ce pour toute la durée du Bail.

b) sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le Bailleur et le Preneur devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaire, le tout sans que le contrôle, ni un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur, à première demande de ce dernier, du montant de la surprime payée par lui et

de le garantir contre toute réclamation des voisins. Le Preneur devra notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur, sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la signature du présent bail, lors de chaque renouvellement de celui-ci ainsi qu'à toute demande du Bailleur pendant la durée du bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, sont maintenues pendant toute la durée du bail, le Preneur doit en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier.

A défaut de justification de l'ensemble de ces contrats dans le délai imparti, il sera fait application des dispositions de la clause résolutoire insérée au présent bail.

Le Preneur doit tenir informé sans délai, le Bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Le Preneur s'engage à informer immédiatement le Bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis-à-vis des assureurs du Bailleur.

Le Preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au Bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le Bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute réclamation et de tous frais exposés par lui, à raison d'accidents ou dommages causés par le Preneur ou par son véhicule à des tiers à l'intérieur de l'immeuble.

Si le Preneur a la jouissance d'un ou de plusieurs emplacements de parking, il s'engage à assurer sa responsabilité civile en raison du ou des véhicules remisés et à exercer tout recours direct à raison de vol ou dommage subi par lui-même ou par son véhicule, le Bailleur déclarant, conformément à

l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et déclinant toute responsabilité pour les accidents ou vols survenant au véhicule.

Le Preneur devra déléguer et transporter au Bailleur le bénéfice desdites assurances de manière que toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre et pour quelque cause que ce soit, soient affectées au privilège du Bailleur à concurrence de toutes sommes dues, échues ou à échoir. A cet effet, le Preneur s'engage à notifier une copie de cet Article à ses assureurs avant la prise de possession des Locaux Loués.

Article 7 Cession –Sous location – location gérance

7.1 – CESSION

Le preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise et ce même temporairement à titre gratuit.

Le preneur ne pourra céder son droit à la présente location commerciale non soumise aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce en raison de sa courte durée.

7.2. –SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite.

7.3. –LOCATION GERANCE

Toute mise en location-gérance est interdite, sous peine de résiliation du bail, le preneur se devant d'exploiter personnellement les lieux loués.

Article 8 OBLIGATIONS DIVERSES

8.1- TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices

d'un droit quelconque ; Le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

8.2 - CLAUSE RESOLUTOIRE ET SANCTIONS

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation et/ou charges à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations du bail, en particulier la destination des locaux loués, les modalités d'exécution des travaux, l'interdiction de sous-louer sans autorisation, ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement intérieur et un mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, ledit bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de formuler aucune demande judiciaire, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour constater la résiliation encourue et ordonner l'expulsion du Preneur.

En outre, dans le cas où le recouvrement des loyers aurait lieu plus de 8 jours après leur échéance, le Preneur devra payer en sus des sommes dues au Bailleur, et ce, à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce recouvrement tardif, une somme égale à cinq pour cent (5%) du montant de cette mise en recouvrement si celle-ci a lieu avant tout exploit d'huissier et à dix pour cent (10%) des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eût-il été délivré qu'un simple commandement.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil et sans que l'effet de cette clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions de la location.

8.3 - PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, au sens des dispositions des articles L. 631-1 et suivants du Code de Commerce, serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure, en

informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil.

Cette compensation entre dettes connexes s'opérera conformément aux dispositions de l'article L.622-7 du Code de Commerce.

Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur. Le Preneur devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus à peine de résiliation du bail.

8.4 - MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le Bailleur ou son mandataire que le Preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

8.5 - ETENDUES DES PRESENTES

Le présent bail et ses annexes constituent l'unique accord entre les parties : il annule et remplace tout accord ou acte qui aurait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à bail des locaux loués. Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres documents relatifs aux locaux loués et à l'immeuble, que ce dernier ou tout autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

Article 9 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, sont annexés aux présentes :

- L'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les locaux loués, fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers concernant les risques précités,

- L'annexe audit arrêté L'imprimé sur l'état des risques, dûment complété.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Une copie de cet état des risques naturels et technologiques est demeurée ci-annexée.

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

9.3 Annexe environnementale

Dans le cas où les locaux, objet des présentes, sont concernés et conformément à loi n°2010788 DU 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et l'obligation introduite à l'article L 125-9 du code de l'environnement d'établir une annexe environnementale aux baux portant sur des locaux de bureaux ou de commerce d'une surface de plus de 2000 m², le Bailleur joint aux présentes une annexe environnementale comprenant les caractéristiques énergétiques des équipements et installations des locaux loués ainsi que leurs consommations réelles connues et la quantité des déchets générée par le bâtiment.

9.4 Diagnostic de performance énergétique

Il est annexé aux présentes (annexe 8) un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles L 134-3 du code de la construction et de l'habitation, et de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

9.5 Décret tertiaire

Le **Preneur** s'engage à respecter les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale prévus par les articles L.174-1 et R.174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, pour ce qui concerne les équipements, systèmes et installations liés à l'exercice de ses activités dans les locaux loués.

Le **Bailleur** s'engage pareillement à respecter les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale prévus par les articles L.174-1 et R.174-22 et suivants du Code de la construction

et de l'habitation, pour ce qui concerne les systèmes, équipements et installations liés aux spécificités du bâtiment dans lequel sont situés les locaux loués, dans le cas où ils ne seraient pas liés à l'exercice des activités du **Preneur** dans les locaux loués.

A cette fin, le **Preneur** s'engage à communiquer au **Bailleur**, chaque année au plus tard à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, l'ensemble des données en sa possession relatives aux Locaux concernant les consommations énergétiques et les consommations de fluides (notamment électricité, gaz, eau) ainsi que toute information relative à la gestion et au recyclage des déchets.

Afin d'assurer un suivi de l'évolution des consommations du bâtiment dont dépendent les Locaux, et compte tenu de l'influence de leur exploitation sur le niveau de consommation d'énergie de l'Immeuble, le **Preneur** donne d'ores et déjà mandat irrévocable au **Bailleur** et/ou ses mandataires afin de collecter, directement auprès de tout fournisseur ou distributeur d'énergie, les données de consommation relatives aux Locaux.

En tant que de besoin, le **Preneur** s'engage à compléter et signer le mandat joint au Bail et à le remettre au **Bailleur** à première demande de ce dernier ; il pourra être présenté à qui de droit.

Si pendant la durée du mandat, le **Bailleur** transfère la propriété des Locaux par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, ce tiers se verra céder à son profit tous les droits résultant du mandat, et ce dès la date d'effet dudit transfert, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation.

Par ailleurs, les **Parties** se concerteront pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser dans les Locaux :

- pour améliorer leur performance environnementale et réduire la consommation d'énergie ;

- et/ou pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la législation ou de la loi Grenelle II et de ses suites ;

- et/ou pour répondre aux contraintes résultant du Dispositif Éco Énergie Tertiaire si applicable à l'Immeuble (décret n°2019-771 du 23 juillet 2019).

Si les **Parties** ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble et/ou des Locaux, le **Bailleur** serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble et/ou des Locaux ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la loi et des règlements.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble et/ou des Locaux et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le **Preneur** s'oblige :

- à donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- à en supporter le coût en totalité, honoraires et assurances compris, selon la répartition visée au Bail,
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation

Le **Bailleur** et le **Preneur** se réservent d'un commun accord le droit de modifier, par voie d'avenant au présent bail, les modalités ultérieures de respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale prévus par l'article L 174-1 et R 174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, en fonction des contingences techniques qui apparaîtraient pendant la durée du présent bail

9.6 Etat des sinistres

Le Bailleur déclare en outre que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances) depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet d'activité qui, bien que conforme à la destination des lieux, pourrait être concerné par la législation ou la

réglementation applicable en matière d'environnement.

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

Article 10 Election de Domicile

Pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail, ses suites et ses conséquences, les parties élisent domicile :

- 
- le Preneur dans les lieux loués.

Ainsi, tout acte sera réputé régulièrement délivré et opposable au Preneur dans les lieux loués.

Article 11 Enregistrement - Frais

Si les parties requièrent l'enregistrement des présentes, les frais seront supportés par le Preneur.

Tous les frais, et droits et honoraires des présentes et de leurs suites, et tous diagnostics rendus obligatoires par la loi, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige à l'exception des frais liés à l'établissement des diagnostics.

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions valablement engagées contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat sont et demeurent à la charge du Preneur.

Article 12 Mention Informatique et libertés

Le Bailleur, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel dont les finalités portent sur :

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

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

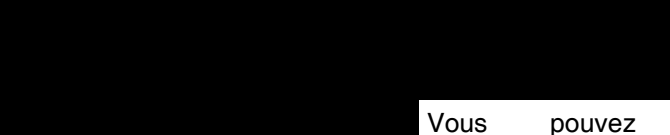
Les données sont destinées au Bailleur ainsi qu'aux organismes et institutions liés au logement social, aux prestataires sociaux et autres prestataires, aux autorités et organismes compétents le cas échéant et aux partenaires liés contractuellement.

Vos données sont stockées en Union Européenne (UE) et ne sont pas transférées dans un pays situé en dehors de l'Union Européenne.

Elles sont conservées le temps strictement nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées, puis sont archivées le temps nécessaire à l'accomplissement d'obligation légales (contrôle ANCOLS), ou, en cas de contentieux, le temps de la prescription de l'action en justice correspondante.

Conformément à la loi « informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au

Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, vous bénéficiez d'un droit d'accès, d'effacement, de rectification ou de limitation aux informations qui vous concernent, que

 Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Un justificatif d'identité devra être joint à la demande.

Vous avez également la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale informatique et libertés (CNIL).