

# CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

**Entre les soussignés :**



ci-après dénommée «LE BAILLEUR»,

Soussigné d'une part,

**Et :**

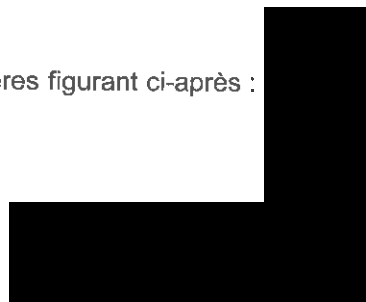
La Société MINELLI, S.A au capital de 22.748.778 €uros dont le siège social est à AUBAGNE (13685), ZI Les Paluds - 155 rue du Dirigeable, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° B 413 157 306, représentée par Monsieur James MAILLARD en qualité de Directeur des Actifs/Patrimoine dûment habilité à la signature des présentes.

ci-après dénommée «LE PRENEUR»,

Soussigné d'autre part,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :



## SOMMAIRE

### CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 1	BAIL	3
Article 2	DÉSIGNATION	3
Article 3	DURÉE - PRISE DE POSSESSION	3
Article 4	DESTINATION - ACTIVITÉ	4
Article 5	LOYER	4
Article 6	CHARGES ET PRESTATIONS	4
Article 7	DÉPÔT DE GARANTIE	7
Article 8	CLAUDE D'ÉCHELLE MOBILE	7
Article 9	PÉNALITÉS	8
Article 10	CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION	8
Article 11	TRAVAUX - RÉPARATIONS - EMBELLISSEMENT	9
Article 12	UTILISATION DES PARTIES PRIVÉES ET COMMUNES	10
Article 13	GARNISSEMENT	11
Article 14	CESSION - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION	11
Article 15	CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIES ET DE COPROPRIÉTÉ - TAXES - CONTRIBUTIONS	12
Article 16	SINISTRES	12
Article 17	RESTITUTION DES LOCAUX	13
Article 18	ASSURANCES	13
Article 19	CLAUDE RÉVOLUTIONNAIRE	15
Article 20	FRAIS ET ENREGISTREMENT	16
Article 21	TVA	16
Article 22	DOMICILIATION BANCAIRE	16

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 23	DÉSIGNATION
Article 24	DURÉE DE BAIL
Article 25	DESTINATION - ACTIVITÉ
Article 26	LOYER
Article 27	INDICE
Article 28	CHARGES
Article 29	DÉPÔT DE GARANTIE
Article 30	FISCALITÉ
Article 31	CLAUSES PARTICULIÈRES
Article 32	ÉLECTION DE DOMICILE

# CONDITIONS GÉNÉRALES

## **Article 1 - BAIL**

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 23. Le présent bail est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR dans le cadre des dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages-intérêts. Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui feront suite.

## **Article 2 - DÉSIGNATION**

- 2.1 Les locaux objets du présent bail sont décrits à l'article 23. Tel au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité prévue à l'article 25.
- 2.2 Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.
- 2.3 Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie des locaux loués une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces relatives des différents occupants de l'immeuble.

## **Article 3 - DURÉE - PRISE DE POSSESSION**

- 3.1 Le présent bail est consenti pour la durée mentionnée à l'article 24 qui commencera à courir à la date d'effet prévue au même article.
- 3.2 Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues au décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, c'est-à-dire en avisant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire au plus tard 6 mois avant chaque échéance triennale.

Le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

- 3.3 A l'expiration de la période de 9 années, mentionnée à l'article 24, le présent bail se prorogera dans les conditions prévues au décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié, sauf préavis donné par l'une des parties au moins 6 mois avant l'expiration de chaque période.
- 3.4 Un état des lieux contradictoire pourra être établi lors de l'entrée en jouissance. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

- 3.5 Le PRENEUR s'engage à effectuer tous travaux d'aménagement nécessaires devant lui permettre l'utilisation des lieux loués et ce, dans un délai n'excédant pas 3 mois de la date de prise de possession des locaux.

#### **Article 4 - DESTINATION - ACTIVITÉ**

- 4.1 Le PRENEUR devra utiliser les locaux sus-désignés à l'usage prévu à l'article 25, dans le cadre de son activité telle que mentionnée au même article 25.
- 4.2 Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.
- 4.3 Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.  
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 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 retard dans l'obtention de ces autorisations.
- 4.4 Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes de celles exercées par le PRENEUR.  
Au cas où le PRENEUR croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'un autre locataire, il n'aura de recours que contre ledit locataire et, réciproquement, il devra supporter seul les actions des autres locataires, qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.  
Le BAILLEUR, en tout état de cause, ne sera tenu qu'à justifier des termes du bail.

#### **Article 5 - LOYER**

Le présent bail est en outre consenti moyennant le loyer principal annuel stipulé à l'article 26 que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, en quatre termes de paiement égaux et d'avance les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année pour faire le paiement du premier terme à la date figurant à l'article 26 prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre commencé, et qui sera majoré de la TVA, au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer. Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

#### **Article 6 - CHARGES ET PRESTATIONS**

- 6.1 Le loyer stipulé à l'article 26 restera net de toutes charges pour le BAILLEUR. Le PRENEUR devra supporter intégralement les charges et prestations, et toutes dépenses d'exploitation, de surveillance, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les lieux loués que dans les parties réputées communes à l'immeuble, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, telles qu'établies par le syndic de copropriété, le mandataire ou le propriétaire au prorata de la quote-part affectée aux lots loués. Il est précisé que l'énumération ci-après est donnée à titre indicatif et ne saurait par conséquent ni constituer une liste exhaustive des obligations du PRENEUR pour le remboursement des charges, ni constituer pour le BAILLEUR une obligation d'assurer les prestations ci-après précisées :

#### 6.1.1 **Contribution - Impôts - Taxes - Frais**

- Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.
- Il devra également rembourser au BAILLEUR, sur facture, les impôts, taxes, frais, taxes foncières des propriétés bâties et autres grevant les locaux loués, de telle manière que le loyer soit perçu par ce dernier net de tous impôts autres que ceux sur le bénéfice des Sociétés.

#### 6.1.2 **Entretien**

- L'entretien et les réparations de toute nature, y compris les dépenses de ravalement et de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire ou non, y compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
- Les frais d'exploitations, matériel, entretien courant, menues réparations.
- Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques. Les frais d'entretien de la nacelle et de nettoyage des façades.
- Les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'immeuble.
- Frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations.
- Frais de dératissage, de désinfection, et de désinsectisation des parties communes.
- Les frais d'entretien des portes de parkings et barrières, des espaces verts et s'il y a lieu, la décoration florale.

#### 6.1.3 **Electricité**

- Les dépenses d'électricité des parties privatives et parties communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien des minuteriers et installations électriques.
- Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.
- La pose, l'entretien et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

#### 6.1.4 **Ascenseurs**

- Les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges.
- Les frais d'abonnement, d'exploitation, entretien courant, menues réparations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement.
- Les frais d'électricité (éclairage et force motrice).

#### 6.1.5 **Chauffage - Climatisation**

- Les frais de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations. Toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties privatives et communes de l'immeuble.
- Les dépenses relatives aux contrôles des installations.

#### 6.1.6 **Personnel**

- Frais de main-d'oeuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent contrat.
- Le salaire, frais et charges du personnel assurant une fonction d'accueil, répartis intégralement au prorata des tantièmes affectés à chaque local.
- Les frais de main-d'oeuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes et sanitaires, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.
- Le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.
- Les frais de main-d'oeuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'immeuble, s'il y a lieu.

6.1.7 **Eau**

- Consommation des parties communes et privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes.
- Frais de location, dépose d'entretien et de relevés de compteurs.
- Frais d'entretien de la robinetterie.

6.1.8 **Charges particulières**

- Les honoraires de gestion.
- Les primes d'assurances du propriétaire.
- Le cas échéant les charges issues de l'existence d'une Association de Gestion de zone ou de l'appartenance de l'immeuble à différents syndicats de copropriété.

6.1.9 **Restaurant**

- Dans le cas où l'immeuble ou l'ensemble immobilier est équipé d'un Restaurant Inter-Entreprises, la signature du présent bail emporte par elle-même obligation du PRENEUR d'adhérer à l'association ou à tout autre organisme collectif regroupant les utilisateurs du Restaurant Inter-Entreprises, association ou organisme créé ou à créer, et à maintenir cette adhésion pendant toute la durée du bail, la présente clause formant une condition essentielle et déterminante à la conclusion du présent bail, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas consenti.
- L'objet de ladite association ou ledit organisme sera la gestion du Restaurant Inter-Entreprises. Le PRENEUR et les autres locataires en assureront la gestion et par conséquent, feront leur affaire personnelle, en fonction d'un accord qui interviendra entre eux, des conditions d'exploitation ainsi que la répartition des dépenses nécessaires (personnel, surveillance, préparation des repas, amortissement du petit et gros matériel, mobiliers, etc.)
- Par exception, les dépenses concernant les fluides, l'éclairage, l'entretien ou la réparation des installations seront réparties avec les charges communes de l'immeuble, mais seulement entre les locataires présents prorata temporis.
- Le PRENEUR assurera une fréquentation suffisante, de manière à participer équitablement aux frais d'exploitation incompressibles, notamment frais de personnel, frais généraux, rémunération du traiteur, TVA et d'une manière générale, aux frais habituellement comptabilisés sous la rubrique " ticket d'admission ". A défaut d'accord amiable, ces frais seront répartis prorata temporis entre les locataires des locaux effectivement occupés sur la base des tantièmes de charges générales.

6.2 Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme, d'un montant fixé, pour l'année civile en cours à l'article 28. Le BAILLEUR se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision.

6.3 A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition auxquelles le PRENEUR reconnaît adhérer sans réserve.

6.4 Celles des autres charges qui incomberaient en droit commun au BAILLEUR, seront facturées par ce dernier au locataire à titre de complément de loyer.

6.5 Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition des dépenses, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le PRENEUR ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

6.6 Le BAILLEUR se réserve la possibilité :  
De modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation.

De faire poser des compteurs divisionnaires.

De faire acquitter les charges par le PRENEUR directement entre les mains de son mandataire chargé de la gestion de l'immeuble, le loyer principal continuant à être perçu directement par le BAILLEUR.

## **Article 7 - DÉPÔT DE GARANTIE**

- 7.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme indivisible équivalente à un quart du loyer annuel déterminé à l'article 29.
- 7.2 Ce dépôt conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux loués et justification du paiement de ses impôts.
- 7.3 Lors de l'indexation du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de manière à toujours correspondre à un quart du loyer annuel.
- 7.4 Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres. Il restera également acquis au BAILLEUR en cas de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime.
- 7.5 Le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application de l'Article 37 de la Loi n°85-98 du 25 janvier 1985, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

En outre, en cas de procédure collective ouverte à l'encontre du PRENEUR, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le BAILLEUR pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toutes créances dues en exécution du présent bail, notamment les loyers, charges, taxes, accessoires et travaux, réparations, avec le dépôt de garantie se trouvant entre ses mains et ce à due concurrence.

En cas de poursuite du bail, le PRENEUR ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

## **Article 8 - CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE**

- 8.1 Le loyer de base stipulé à l'article 26 sera ajusté automatiquement, pour chaque période annuelle, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.
- 8.2 Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera l'indice mentionné à l'article 27 et que les révisions seront opérées chaque année successive à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur la base de l'indice du même trimestre.
- 8.3 La présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.
- 8.4 Les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité elle-même annuelle, conformément à l'article 10 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977. En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.
- 8.5 Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.
- 8.6 En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.
- 8.7 En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

- 8.8 La présente clause d'échelle mobile ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base.

## **Article 9 - PÉNALITÉS**

- 9.1 En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE majoré de 2 points, tout mois commencé étant dû en entier.
- 9.2 Toute sommation ou commandement délivré par le BAILLEUR au PRENEUR par acte d'huissier sera à la charge du PRENEUR, ainsi que tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires et les honoraires y compris le droit proportionnel dû à l'huissier en cas de recouvrement, consécutifs à la non exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.
- 9.3 Le paiement tardif de 3 avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

## **Article 10 - CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION**

- 10.1 Le PRENEUR devra jouir des locaux, suivant leur destination et dans le cadre de son activité telles qu'elles sont indiquées à l'article 25. Il ne pourra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.
- 10.2 Le PRENEUR prendra les lieux loués, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, en ce comprises les grosses réparations, telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.
- 10.3 Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit, et en particulier le PRENEUR s'oblige à procéder à la réfection de toutes les peintures au moins tous les cinq ans.
- 10.4 Il devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. Dans l'hypothèse d'un entretien commun à l'ensemble des utilisateurs de l'immeuble la signature du présent bail emporte par elle-même adhésion du PRENEUR aux contrats ou abonnements souscrits.
- 10.5 Il devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.
- 10.6 Il devra également assurer le fonctionnement dans les locaux loués, en liaison avec la copropriété ou le gestionnaire de l'immeuble, d'un service de sécurité et de prévention conforme, dans son effectif et sa qualification, aux exigences administratives.
- 10.7 Il devra en fin de bail remettre les lieux loués en parfait état de réparation, de conformité et d'entretien dans les conditions prévues au présent article.
- 10.8 A défaut d'exécution de ces obligations, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

## **Article 11 - TRAVAUX - RÉPARATIONS - EMBELLISSEMENTS**

- 11.1 Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail, dans les lieux loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 40 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1.724 du Code Civil à condition toutefois que les travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués.
- 11.2 Le PRENEUR s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.
- 11.3 Le BAILLEUR, le mandataire ou le syndicat de copropriété aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipement de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traverseraient les lieux loués.
- 11.4 Le PRENEUR déplacera à ses frais et sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et 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 travaux.
- 11.5 Le PRENEUR devra faire effectuer, à sa charge et sous sa responsabilité, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, quand bien même l'obligation de les effectuer résulterait de leur structure ou de leur état et non de leur utilisation spécifique.
- 11.6 Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.
- 11.7 Tous les travaux affectant la structure de l'immeuble et/ou ses installations techniques comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers sont interdits sans autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.
- 11.8 Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.
- 11.9 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront lors du départ du PRENEUR, ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au dit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.
- 11.10 Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

## Article 12 - UTILISATION DES PARTIES PRIVÉES ET COMMUNES

- 12.1 Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.
- 12.2 Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période. Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.
- 12.3 Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au dit BAILLEUR de ce chef aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer.
- 12.4 Le PRENEUR ne devra faire dans les lieux loués aucun bruit susceptible de gêner les autres occupants.
- 12.5 Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués ou toute autre partie de l'immeuble aucune vente publique de meubles, matériel ou autres objets.
- 12.6 Le PRENEUR ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les vestibules, escaliers ou autres lieux communs avec d'autres locataires ni caisses ni ballots ni marchandises ni objets mobiliers ou autres.  
Le PRENEUR ne laissera pénétrer et stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus à cet effet.  
Le PRENEUR ne pourra exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucun panneau ou objet de quelque nature qu'il soit.  
Le PRENEUR ne pourra introduire dans les locaux de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement inflammable.  
Le PRENEUR ne pourra faire venir aucun animal dans les lieux loués.
- 12.7 Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs. Le PRENEUR déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets de papier.
- 12.8 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe et ne pourra rendre le BAILLEUR responsable des faits commis par ce ou ces gardiens.
- 12.9 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges....
- 12.10 Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.
- 12.11 Le PRENEUR ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux. Le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

- 12.12 En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.
- 12.13 Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

### **Article 13 - GARNISSEMENT**

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériels, mobilier, en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

### **Article 14 - CESSION - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION**

- 14.1 Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. Le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à la cession, il sera donc avisé un mois avant ladite cession. Ces cessions intervenant dans le cadre de l'article 35.1 du décret du 30 septembre 1953 modifié, devront être notifiées au BAILLEUR par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la signature.
- 14.2 Le PRENEUR devra alors rester garant solidaire du cessionnaire et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du présent bail.
- 14.3 Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante. Le PRENEUR ne pourra procéder à aucun apport ou cession sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du BAILLEUR.
- 14.4 Tout nantissement du droit au présent bail est également interdit.
- 14.5 Toute sous-location totale ou partielle des locaux au profit de tiers est expressément interdite. Néanmoins, le PRENEUR intuitu personae pourra sous-louer à toute société unie au PRENEUR par des liens de filiation au sens de l'article 354 de la loi du 24 juillet 1966, lesdites sous-locations ne pouvant intervenir qu'après l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR. En tout état de cause les surfaces sous-louées ne pourront être supérieures à 30 % (trente pour cent) des surfaces louées par le PRENEUR.
- Cette autorisation est soumise à la condition que le BAILLEUR n'ait jamais à connaître que le PRENEUR pour l'ensemble des obligations créées par le présent bail.
- Le PRENEUR s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au BAILLEUR un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail et la propriété commerciale. Il devra également l'informer que dans la commune intention des parties, les locaux objet du présent bail forment un tout indivisible et que le BAILLEUR ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce par dérogation expresse à l'article 22 Alinéa 2 du décret 53-960 du 30 septembre 1953, modifié.

## **Article 15 - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIES ET DE COPROPRIÉTÉ - TAXES - CONTRIBUTIONS**

- 15.1 Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives existantes ou à créer et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.
- 15.2 Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
- 15.3 Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle 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.
- 15.4 Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le PRENEUR s'oblige à respecter et à faire respecter les obligations découlant de l'existence d'un règlement de copropriété de l'immeuble (dont il reconnaît qu'un exemplaire lui a été remis).

## **Article 16 - SINISTRES**

- 16.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.
- 16.2 En cas de sinistre partiel, la présente convention par dérogation aux dispositions de l'article 1.722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.
- 16.3 En conséquence et sous réserve 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 prévues à l'article 18 ci-après.
- 16.4 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.
- 16.5 Pour le cas où, en raison des causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

## **Article 17 - RESTITUTION DES LOCAUX**

- 17.1 Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.
- 17.2 Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparations, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.
- 17.3 Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.
- 17.4 Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.
- 17.5 Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, donner son accord pour lesdits devis.
- 17.6 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 et en réclamant le montant au PRENEUR.
- 17.7 Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.
- 17.8 Le BAILLEUR aura la faculté dans tous les cas de demander au PRENEUR une indemnité journalière fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

## **Article 18 - ASSURANCES**

### **18.1 Engagements respectifs du BAILLEUR et du PRENEUR**

I. Le BAILLEUR et/ou la copropriété feront garantir :

- A - LES IMMEUBLES, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :
- l'incendie,
  - la foudre,
  - les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
  - toutes explosions,
  - dommages électriques,
  - chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
  - chocs de véhicules terrestres,
  - ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
  - grèves, émeutes, mouvements populaires,
  - vandalisme, malveillance, sabotage,
  - dégâts des eaux,
  - neige sur toiture,
  - pertes de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux années,
  - honoraires d'experts à concurrence du barème de l'union PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

Lesdites garanties seront indexées sur l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par la Fédération Nationale du Bâtiment et des Activités Annexes, le BT 01, l'indice RI ou sur tout autre indice équivalent accepté par le BAILLEUR.

- B - SA RESPONSABILITÉ CIVILE, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

II. Le PRENEUR fera garantir :

- A - LES MEUBLES, objets mobiliers, matériels entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques suivants :
- l'incendie,
  - la foudre,
  - les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour le remise en état des lieux,
  - toutes explosions,
  - dommages électriques,
  - chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombants de ceux-ci,
  - chocs de véhicules terrestres,
  - ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
  - grèves, émeutes, mouvements populaires,
  - vandalisme, malveillance, sabotage,
  - dégâts des eaux,
  - honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.
- 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.

### 18.2 Renonciations à recours

Le PRENEUR ainsi que ses assureurs renonceront à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre le propriétaire et ses assureurs. Le BAILLEUR ainsi que ses assureurs renoncent, exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du BAILLEUR et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les locataires et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non respect par le locataire de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

### 18.3 Obligations du PRENEUR relatives aux assurances souscrites par le BAILLEUR

a) Paiement de la prime.

Le PRENEUR devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR et/ou la copropriété.

b) Déclaration des éléments aggravants.

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du BAILLEUR.

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

c) Sinistres.

En cas de sinistre, affectant les locaux loués, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

#### 18.4 **Obligations du PRENEUR relatives aux assurances qu'il a souscrites**

a) Paiement de la prime.

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le BAILLEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du BAILLEUR.

### **Article 19 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

- 19.1 Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, du dépôt de garantie ou de ses compléments, de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.
- 19.2 Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.
- 19.3 Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR entrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.
- 19.4 Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.
- 19.5 A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable, au BAILLEUR de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

## **Article 20 - FRAIS ET ENREGISTREMENT**

- 20.1 Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.
- 20.2 Le PRENEUR ou ses ayants-droits devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

## **Article 21 - TVA**

- 21.1 Le BAILLEUR, ayant opté pour l'application au présent bail de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, 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.
- 21.2 Toutefois, si pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le BAILLEUR de son option pour l'assujettissement à la TVA, etc.), la présente location venait à être assujettie au droit d'enregistrement ou tout autre droit ou taxe, le preneur devrait, de plein droit, en supporter le remboursement, ainsi que la taxe additionnelle au Droit de bail.
- 21.3 Dans le cas où le loyer serait soumis au droit annuel d'enregistrement, le BAILLEUR se réserve la possibilité d'opter à tout moment pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA au taux en vigueur, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ladite taxe dans les conditions prévues au présent article.
- 21.4 Si en raison de la qualité du PRENEUR, le BAILLEUR se trouvait dans l'impossibilité d'opter pour la TVA, le PRENEUR s'oblige à verser une indemnité compensatrice en sus du loyer pendant la durée du bail, dont les conditions figurent à l'article 30.

## **Article 22 - DOMICILIATION BANCAIRE**

Pour le paiement des loyers, le PRENEUR s'engage à souscrire sans délai, auprès de sa banque, une demande de prélèvement automatique des sommes dues au titre du présent bail, TVA incluse, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement pendant la durée du bail.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 23. - DESIGNATION

Dans un immeuble dénommé **COMMERCE PASTEUR IV**  
14 bis rue du Commerce  
3/5/7 avenue Pasteur  
74100 ANNEMASSE

Superficie environ : **129 m<sup>2</sup>** dont quote-part de parties communes répartie pour 45 m<sup>2</sup> environ au Rez-de-chaussée formant partie du lot « MH » et pour 84 m<sup>2</sup> environ au 1<sup>er</sup> étage formant le lot « LH »

### ARTICLE 24. - DUREE DU BAIL

Durée du bail : 9 ans et 6 mois

Date d'effet du bail : **01/10/2002**

Date de fin de bail : **31/03/2012**

### ARTICLE 25. - DESTINATION - ACTIVITE

Le local objet du présent bail est destiné à l'usage exclusif de commerce de chaussures, accessoires, bas, chaussettes et maroquinerie à l'exclusion de toute autre et sans pouvoir changer cette affectation par substitution ou addition d'autres activités, même annexes ou complémentaires, prétexte pris des usages locaux.

### ARTICLE 26. - LOYER

Loyer principal annuel H.T. de **34.982,80 Euros** (Trente quatre mille neuf cent quatre vingt deux Euros et quatre vingt cents)

Paiement du premier terme le : **01/10/2002**

Adresse de facturation : MINELLI S.A C/O VIVARTE SERVICES  
Direction Immobilière 5535  
28 avenue de Flandre  
75019 PARIS

### ARTICLE 27. - INDICE

Indice de base INSEE coût de la construction du 1<sup>er</sup> trimestre 2002 soit : **1159**

### ARTICLE 28 - CHARGES

Provision sur charges générales : **1.720,00 Euros** (Mille sept cent vingt Euros) T.T.C par an.  
Selon budget prévisionnel de l'exercice en cours.

ARTICLE 29. - DEPOT DE GARANTIE : **8.745,70 Euros** (Huit mille sept cent quatre cinq Euros et soixante dix cents)  
(montant révisable représentant un quart du loyer annuel)

**ARTICLE 30. - FISCALITE :**

Le présent bail est soumis au régime de la T.V.A.

**ARTICLE 31. - CLAUSES PARTICULIERES :**

**Art 31.1**

« Loi informatique et libertés (article 27 et 31) et secret professionnel ».

Les informations nominatives recueillies dans le cadre du présent contrat et ultérieurement sont destinées à la Société GESNOV qui, de convention expresse, est autorisée à les conserver en mémoire informatique, à les utiliser, ainsi qu'à les communiquer aux mêmes fins aux sociétés du groupe Société Générale, à des tiers ou à des sous-traitants pour des besoins de gestion.

**Art 31.2 - SECURITE EN TOITURE :**

Le PRENEUR qui reconnaît être gardien de l'immeuble au sens de l'article 1384 du Code Civil, s'engage à prendre pendant toute la durée du bail, toutes dispositions utiles pour interdire l'accès en toiture à tout occupant, tout tiers ou tout préposé non habilité pour y intervenir.

La présente clause vaut décharge de responsabilité du BAILLEUR sur le PRENEUR pour les dommages de toute nature, chutes ou accidents qui surviendraient en toiture ou qui seraient consécutifs à son accès.

**Art 31.3**

Par dérogation aux articles 6.1, 6.1.2 alinéa 1 et 10.2 du présent bail, il est convenu que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du BAILLEUR.

**Art 31.4**

Par dérogation à l'article 6.1.1 du présent bail, le PRENEUR est exonéré du remboursement de la taxe foncière des propriétés bâties au BAILLEUR.

**Art 31.5**

L'article 1 du présent bail est modifié comme suit : « Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 23. Le présent bail est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR dans le cadre des dispositions non abrogées et non codifiées du décret du 30/09/1953 et des articles L 145.1 et L 145.60 du nouveau code de commerce.

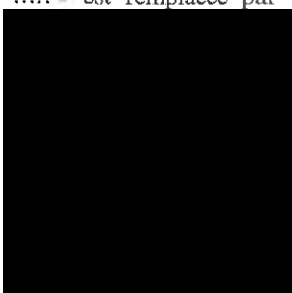
**Art 31.6**

A l'article 3.2 paragraphe 1 du présent bail, l'expression « ....au décret numéro 53-960 du 30/09/1953 modifié.... » est remplacée par « .....l'article L 145.9 du nouveau code de commerce..... ».

A l'article 3.2 paragraphe 2 du présent bail, l'expression « .....des articles 10, 13 et 15 du même décret.... » est remplacée par « .....les dispositions des articles L 145.18, L 145-21 et L 145 - 24 du nouveau code de commerce.... ».

**Art 31.7**

A l'article 3.3 du présent bail, l'expression « ....prévues au décret n° 53-960 du 30/09/1953 ..... » est remplacée par « .....prévues à l'article L 145 - 9 du nouveau code de commerce..... »



**Art 31.8**

A l'article 9.1 du présent bail le délai de 8 jours est porté à 15 jours et la majoration de 10 % est ramenée à 5 %.

**Art 31.9**

A l'article 10.3 du présent bail, l'expression « ...au moins tous les cinq ans ... » est remplacée par « .....dès que cela s'avèrera nécessaire ».

**Art 31.10**

« Aux articles 10.4, 10.7 et 17.2 du présent bail, l'expression « parfait état » est remplacée par « bon état ».

**Art 31.11**

L'article 12.1 du présent bail est complété comme suit : « Il est précisé que les visites auront lieu dans la limite des jours et horaires d'ouverture du magasin, à l'exception du samedi, après en avoir informé le PRENEUR 48 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence.

**Art 31.12**

A l'article 17.8 du présent bail, l'expression « au double du loyer en cours » est remplacé par « égale au montant du loyer en cours ».

**Art 31.13**

A l'article 18.4 du présent bail, l'expression « ....avant la prise de possession des locaux » est complété par « et à sa demande ».

**Art 31.14**

L'article 22 du présent bail est supprimé le PRENEUR s'engageant à effectuer ses règlements par virement bancaire.

**ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, LE BAILLEUR élit domicile en son siège social, et LE PRENEUR, en son siège social.

Lignes rayées nulles : 0  
Mots rayés nuls : 0

Fait à Paris,  
Le 16/01/2003