[redacted]

BAIL COMMERCIAL

Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce

214551P0901

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[redacted]

Et la Société dénommée TROIS B,
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 837 870 823, dont le siège social se situe 48, avenue Jean Jaurès, 75019 Paris, représentée par son président, Monsieur Arthur MANET, né le 11 décembre 1983 à Yssingeaux (43), célibataire, de nationalité française, demeurant 131, rue de la Roquette à Paris 11ème, et par son Directeur Général, Monsieur Victor ALLENOU, né le 20 septembre 1987 à Fougères (35), de nationalité française, célibataire, demeurant au 2, passage Penel à Paris 18ème.

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

[redacted]

[redacted] donne par les présentes en location à titre commercial conformément aux dispositions des articles L145-1 à L 145-60, D 145-12 à D 145-19 et R 145-1 à R 145-33 du Code de commerce et des textes subséquents, 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, 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.

[redacted]

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. DEFINITION DES LOCAUX

1.1. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les lieux objet du présent bail sont situés : **48, avenue Jean Jaurès 75019 Paris** et comprennent :

- Un local commercial au rez-de-chaussée destiné à être affecté à un usage commercial,

Le tout d'une surface indicative de 89,10 m², (selon plan des lieux annexé aux présentes) décomposé comme suit selon le tableau ci-après) :

Désignation	Localisation	Surface privative
Boutique	*Rez-de-Chaussée*	*89,10 m²*
Surface totale		***89,10 m²***

[redacted]

1.2. DESTINATION

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

RESTAURANT DE BOULETTES GASTRONOMIQUES, FAVORISANT L'APPROVISIONNEMENT EN CIRCUIT COURT, CONSOMMATION SUR PLACE ET A EMPORTER.

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

2.1. PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du **12 mars 2018.**

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 commercial.

En conséquence, les droits consentis s'éteignent à l'expiration du bail emphytéotique ou bail à construction conformément à l'article L 145-3 du Code de Commerce, soit le 31 décembre 2043. Dès lors, le présent bail, s'il est en vigueur lors de cette expiration par suite de renouvellement, prendra fin par anticipation, sans indemnité de quelque nature qu'elle soit pour le Preneur.

3. CONDITIONS FINANCIERES

3.1. RÉGIME FISCAL - TVA

Le Bailleur déclare ne pas avoir opté pour le régime de TVA

3.2. LOYER ANNUEL

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

VINGT HUIT MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (28 920 €)

En conséquence, seules les charges locatives seront appelées sur avis d'échéance à compter du **12 mars 2018,** le premier règlement de loyer interviendra le **12 mars 2018.**

3.3. 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 judicaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire soit chaque 12 mars, 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 **3ème trimestre 2017** soit **110,78** (J.O. du 19/12/2017).

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 **12 mars 2019.**

3.4. PROVISIONS POUR CHARGES

La provision trimestrielle pour charges est fixée, conformément à l'article R 145-35 du code de commerce, pour le premier exercice annuel à la somme de **TROIS CENT VINGT CINQ EUROS (325 €)**, 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 807,98 /1108,69
- taxe d'enlèvement d'ordures ménagères 807,98 /1108,69
- taxe Foncière quote-part de 807,98 /1108,69
- eau froide selon consommation
- location et entretien de compteur divisionnaire d'eau à l'unité par le nombre d'équipement

ce qui est accepté par le Preneur.

3.5. MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer et charges seront payables **trimestriellement et 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.

3.6. DEPOT 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 **SEPT MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (7 230 €).**

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.

Les présentes CONDITIONS PARTICULIERES sont paraphées et revêtues de la signature des parties contractantes et forment avec les CONDITIONS GÉNÉRALES ci-après un tout indissociable, à l'exception des dérogations aux conditions générales indiquées dans le paragraphe suivant.

8. DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

Dans l'article 3.6.1 charges collectives (page 6 des conditions générales), le bailleur accorde au preneur la suppression des alinéas suivants :

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, pour la totalité de l'immeuble, 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, etc, ainsi que les honoraires de courtage d'assurance...

- 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, des portes d'accès aux parkings, les frais liés aux sorties de secours du parking, ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone.

- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs,

- L'entretien des espaces verts (intérieurs et extérieurs) et les frais y afférents, les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier,

- Les frais liés à la gestion de l'immeuble et/ou de l'ensemble Immobilier. Les honoraires des tiers, à l'exception des honoraires de gestion des loyers et charges, sont pris en compte au prix de marché.

Dans l'article 5.2 entretien-réparations (page 14 des conditions générales), le premier paragraphe est remplacé par :

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et pour quelque cause que ce soit à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, équipement peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, rideaux de fermeture, boite aux lettres, installation électrique, installation de chauffage, extracteurs des fumées (moteur + conduit) dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelques cause que ce soit sauf à raison de la vétusté ou de l'usure et ce même si les éléments concernés n'ont pas été installés par le preneur sauf si ceux-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Dans l'article 5.7 restitution des locaux (page 18 des conditions générales), le cinquième paragraphe est remplacé par :

Le Preneur devra, en particulier prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds, de décloisonnement, de dépose du câblage, et de tout équipement de distribution interne aux locaux, de même que les abords extérieurs de manière à laisser les lieux en parfait état, sans pouvoir exiger ni se prévaloir de l'usure. Cependant, le preneur pourra se prévaloir de la vétusté.

[redacted]

En cas de cession du fonds de commerce, le dépôt de garantie restera entre les mains du Bailleur, et sera porté au compte du nouveau Preneur.

4. CONDITIONS DE JOUISSANCE

4.1. Réception du courrier

Le preneur fera son affaire personnelle de la réception du courrier directement auprès des services postaux. Le bailleur ne fournissant pas de boite aux lettres au preneur qui le reconnait et l'accepte expressément.

5. CONDITIONS DE MAINTENANCE

5.1. Travaux d'aménagement du Preneur

Tous les travaux d'aménagement, d'embellissement, de transformations ou constructions ou d'amélioration réalisés 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 règlementaires, resteront la propriété du Bailleur à l'expiration du présent bail ou en cas de résiliation du 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.

5.2. Travaux du bailleur – Accessibilité

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 tous courriers, demandes relatifs à la gestion du présent bail et notamment les demandes relatives aux travaux seront valablement adressées à la R.IV.P. à l'attention de :

[redacted]

A Paris, le 12 mars 2018
En Deux (2) Exemplaires

[redacted]

ANNEXES

- **Annexe 1 :** Plan du local
- **Annexe 2 :** Etat des risques naturels, technologiques et miniers
- **Annexe 3 :** Rapport amiante
- **Annexe 4 :** Diagnostic de performance énergétique
- **Annexe 5 :** Etat et coût des travaux réalisés dans l'immeuble sur les trois années précédant la prise d'effet du bail et état et budget des travaux prévus dans les trois années suivant la prise d'effet du bail

TITRE II : CONDITIONS GÉNÉRALES

1 – DEFINITION DES LOCAUX

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

2 – DUREE DU BAIL

2.1. Durée
2.2. Date d'effet - livraison
2.3. Congé par le Preneur
2.4. Congé par le Bailleur
2.5. Décès du Preneur
2.6 Droit de préférence du Preneur

3 – CONDITIONS FINANCIERES

3.1. Option pour la T.V.A.
3.2. Loyer annuel
3.3. Clause d'indexation
3.4. Révision triennale légale
3.5. Loyer du bail renouvelé
3.6. Charges et impôt
  3.6.1. Charges collectives
  3.6.2. Charges individuelles
  3.6.3. Impôts et taxes
  3.6.4. Modalités de remboursement
3.7. Modalités de paiement
3.8. Intérêts de retard
3.9. Dépôt de garantie
  3.9.1. Montant
  3.9.2. Modalités de mise en jeu

4 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

4.1. Conditions générales
  4.1.1. Règles d'occupation
  4.1.2. Droit d'accès et de visite
4.2. Règlement d'immeuble
4.3. Enseignes - signalétique
4.4. Troubles de jouissance
  4.4.1. Expropriation
  4.4.2. Interruption des services
  4.4.3. Dommages causés par des tiers

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. Aménagements - 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

6.1. Destruction des lieux loués – sinistre total ou partiel
6.2. Assurance du Bailleur
6.3. Assurance du Preneur
6.4. Renonciation à recours réciproque

7 – CESSION - SOUS LOCATION

7.1. Cession
7.2. Droit de préférence du bailleur
7.3. Droit de préemption
7.4. Sous-location

8 – OBLIGATIONS DIVERSES

8.1. Modifications de forme juridique
8.2. Tolérances
8.3. Clause résolutoire et sanctions
8.4. Indemnité d'occupation
8.5. Procédure collective
8.6. Etendue des présentes
8.7. Substitution du Bailleur

9 – ENVIRONNEMENT

9.1. Environnement
9.2. Etat des Risques Naturels et Technologiques
9.3 Annexe environnementale
9.4 DPE
9.5 Etat des sinistres

10 – ELECTION DE DOMICILE

11 – ENREGISTREMENT – FRAIS

12 – INFORMATIQUE ET LIBERTE

Le **Bailleur** fait bail à loyer, conformément aux articles L.145-1 et R 145-1 et suivants du Code de commerce, au **Preneur** qui accepte et s'engage à toutes les obligations contractées par lui dans l'acte, des locaux ci-après désignés dans les conditions particulières appartenant au **Bailleur** ou dont il a la gestion.

1– DEFINITION DES LOCAUX

1.1. Désignation des locaux

Les locaux sont loués tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation que celle faite aux CONDITIONS PARTICULIERES, le **Preneur** déclarant parfaitement les connaître et les accepte dans l'état où ils se trouvent, renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

Le **Preneur** ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ses locaux.

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.

1.2. Indivisibilité

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.

1.4. Destination - usage

Le **Preneur** est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage commercial exclusif mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil et à l'exclusion de tous autres commerces, qu'ils soient connexes ou complémentaires, d'activités ou d'industries. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement, sans l'accord express et par 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.

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 toutes les autorisations nécessaires, administratives ou autres quelles qu'elles soient, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférente aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Pendant toute la durée du bail, le **Preneur** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément, lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le **Bailleur**.

Le **Preneur** s'oblige également à transférer au **Bailleur**, et au plus tard, en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait, ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

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 tant de l'ensemble immobilier, que d'autres immeubles appartenant soit au **Bailleur**, soit gérés par lui, 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 ou morales, établies dans les diverses parties de l'ensemble immobilier, dont dépendent les locaux présentement loués, pourraient faire au **Preneur**.

2- DUREE DU BAIL

2.1. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives, qui commence à courir à la date d'effet mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES. Il cessera dans les conditions fixées par l'article L 145-9 du Code de Commerce.

Toutefois au cas où les locaux loués seraient situés dans un immeuble lui-même loué au bailleur aux termes d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction, et à titre de condition essentielle sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté, par dérogation au statut des baux commerciaux, le terme du bail ne pourra excéder le terme du bail emphytéotique ou du bail à construction consenti au bailleur. Il en ira de même de tout renouvellement du présent bail commercial.

Conformément à l'article L 145-3 du Code de Commerce et sauf accord préalable, exprès et écrit du bailleur sur la poursuite du bail, le bail expirera par anticipation et sans indemnité, le jour de l'expiration du bail emphytéotique ou du bail à construction.

Le cas échéant, ce bail emphytéotique ou ce bail à construction, est énoncé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

2.2. Date d'effet – prise de possession

La date d'effet du bail est fixée aux CONDITIONS PARTICULIERES. Sauf mention contraire aux CONDITIONS PARTICULIERES, la prise de possession des locaux par le **Preneur** a lieu à la date d'effet du bail.

2.3. Congé donné par le Preneur pour une période triennale

Le **Preneur** aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le **Bailleur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifié, au plus tard, six mois avant l'expiration de la période en cours.
Le preneur reconnaît que le présent rappel des forme et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

Dans les cas limitativement prévus à l'article L145-4 du code de commerce, le preneur peut renoncer à se prévaloir de sa faculté de donner congé aux périodes triennales. Cette renonciation fait l'objet d'une mention expresse aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés sont restituées au **Bailleur** avant cette date.

2.4. Congé donné par le Bailleur pour une période triennale

Le **Bailleur** aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, 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.

2.5. Décès du Preneur
En cas de décès du **Preneur**, si celui-ci est une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail et ce y compris la garantie solidaire stipulée à l'article 7.1.

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

Cependant, conformément à l'article L 145-4 du code de commerce, les ayants-droits du preneur décédé ont la faculté de donner congé dans les forme et délai de l'article L 145-9 du code de commerce.

2.6 Droit de préférence du Preneur
Sous réserve de ce qui est prévu en conditions particulières, le **Preneur** dispose d'un droit de préférence en cas de vente des locaux, objet du bail, conformément aux modalités de l'article L145-46-1 du code de commerce.

3- CONDITIONS FINANCIERES

3.1. Option pour la T.V.A.
Si le **Bailleur** a opté pour le paiement de la TVA sur les loyers et charges, cette option est mentionnée 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.

Dans le cas contraire, le **Bailleur** se réserve la faculté d'exercer l'option dont il bénéficie aux termes de l'article 260 2° du Code Général des Impôts lui permettant de soumettre sous certaines conditions, le présent bail à la T.V.A.

Le **Preneur** accepte, dès lors que le **Bailleur** opte pour la TVA postérieurement à la date d'effet du bail, les conséquences qui découlent pour lui d'avoir à acquitter, en sus du loyer, la T.V.A. au taux en vigueur lors de la facturation, à charge pour lui de faire valoir ses éventuels droits à déduction.

L'option de l'article 260 2° du Code général des impôts reste à la seule initiative du **Bailleur**, le **Preneur** ne pouvant contraindre le **Bailleur** à l'exercer ou à y renoncer.

3.2. Loyer annuel
Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont le montant est précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES. Il évolue suivant les modalités prévues à l'article 3.3 indexation ci-après et dans les conditions fixées par la législation.

3.3. Clause d'indexation du loyer
Conformément à l'article L 145-39 du Code Commerce, le loyer stipulé aux CONDITIONS PARTICULIERES sera soumis à une indexation conventionnelle selon les modalités suivantes, distincte de la révision légale prévue par l'article L145-38 du Code de Commerce :

Le loyer sera indexé automatiquement, selon la périodicité mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, en fonction de la variation de l'indice trimestriel mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES, constatée entre la date de prise d'effet du bail et la période de révision fixée.

Lors de la première révision il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année de révision.

Lors de chaque révision conventionnelle, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de la révision suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il peut être procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu. Le redressement et, par suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du bailleur à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.
Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision

annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut d'accord sur le nouvel indice, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, objet des présentes.

Le montant de chaque révision provenant de la présente clause d'échelle mobile sera immédiatement exigible dans la limite d'une augmentation de 10% par an par rapport au dernier loyer acquitté.

Cette clause d'indexation – échelle mobile – continuera d'être appliquée postérieurement à l'expiration du bail si le **Preneur** reste ou est maintenu dans les lieux.

Cette clause d'indexation conventionnelle constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

3.4. Révision triennale légale
Outre l'indexation conventionnelle ci-dessus en application de l'article L 145-39 du code de commerce, le loyer pourra être révisé conformément aux conditions prévues par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

En conséquence, la révision triennale légale des articles R 145-20 et L 145-38 du code de commerce demeure toujours applicable en fonction de la variation de l'indice trimestriel mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES.
Le montant définitif de cette révision triennale tiendra compte comme de droit de la clause d'échelle mobile définie à l'article 3.3 des présentes conditions générales.

3.5. Loyer du bail renouvelé
D'un commun accord entre les parties, le loyer du présent bail et de ses éventuels renouvellements sera toujours fixé à la valeur locative de marché lors de ses renouvellements successifs, ce par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où les parties divergeraient sur le quantum de cette valeur locative, à la date du renouvellement, elle sera déterminée à dire d'expert lequel sera désigné par le juge des référés de la juridiction compétente, saisi par la partie la plus diligente.
L'expert ainsi désigné devra, pour chiffrer la valeur locative en renouvellement, examiner chaque élément la constituant, tels qu'énoncés à l'article L.145-33 du Code de commerce. Il ne devra prendre pour référence que des loyers librement convenus entre bailleur et preneur, pour des locaux libres de toute occupation, hors prix de renouvellement ou fixation judiciaire.

3.6. Charges et impôts
Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le **Bailleur** a fourni au **Preneur** les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux portant sur l'ensemble immobilier réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût,

- Etat prévisionnel des travaux portant sur l'ensemble immobilier à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel, cet état ne constituant en aucune façon une obligation par le **Bailleur** de réaliser les travaux,

Par la suite le **Bailleur** communiquera au **Preneur** par lettre recommandée avec avis de réception tous les trois ans :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre de l'ensemble immobilier en précisant leur coût.
- le budget prévisionnel des travaux portant sur l'ensemble immobilier dont la réalisation est envisagée.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-42 du Code de commerce, le **Bailleur** informera en cours de bail le **Preneur**, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

3.6.1. Charges collectives

Le loyer étant considéré comme net de toutes charges pour le **Bailleur**, le **Preneur** aura à régler au **Bailleur** la totalité des charges de l'immeuble rapporté au local, taxes comprises, à l'exception des seuls travaux et réparations visés par l'article 606 du Code civil conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Le **Preneur** supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.
D'une manière générale, et sauf disposition contraire en CONDITIONS PARTICULIERES, les charges récupérables sont réparties entre les locataires au prorata de la surface ou des tantièmes de leur local par rapport à la surface totale ou les tantièmes de l'ensemble immobilier.

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.

Ces charges comprennent, sans que cette liste soit limitative :

- les charges de toutes prestations de l'immeuble de quelque nature qu'elles soient, concernant les locaux loués.
- 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, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie,
- Les frais de pose, location, d'entretien, de réparation, de remplacement et de relevés de compteurs communs de l'immeuble ou privatifs ; et d'entretien, de réparation, et de remplacement de la robinetterie,
- Les frais de nettoyage, d'entretien, de maintenance, en ce compris les voiries et réseaux divers (VRD),
- Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation ou de remplacement des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée et de façon générale tous équipements concourants au bon fonctionnement de la sécurité,

- 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 des équipements communs situés dans les parties communes et dans les locaux loués, d'améliorations, de rénovations, de remplacements, y compris ceux relevant de l'article 605 du code civil, le preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même code, et à l'exception des travaux et honoraires afférents prévus à l'article 606 du Code Civil et des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la règlementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, qui restent à la charge du **Bailleur**.

- Tous travaux, frais et honoraires de maîtrise d''œuvre et d'ouvrage déléguée justifiés 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, dès lors que ceux-ci ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

- Toutes les primes d'assurances contractées par le **Bailleur**, pour la totalité de l'immeuble, 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, etc, ainsi que les honoraires de courtage d'assurance...

- 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, des portes d'accès aux parkings, les frais liés aux sorties de secours du parking, ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone.
- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- Les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, notamment de gardiennage, de nettoyage, de sécurité ou de maintenance des installations Les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire
- Les frais d'entretien et de maintenance liés à la qualité sanitaire de l'eau,
- L'entretien des espaces verts (intérieurs et extérieurs) et les frais y afférents, les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier,
- Les frais liés à la gestion de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier. Les honoraires des tiers, à l'exception des honoraires de gestion des loyers et charges, sont pris en compte au prix de marché.

3.6.2. Charges individuelles

Le **Preneur** souscrira à sa charge les contrats d'entretien, de réfection, de mises aux normes, de remplacement relatifs aux locaux loués, leurs équipements et à ses installations techniques privatives, ainsi que les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou règlementaire.

Il supportera également les dépenses d'entretien, les dépenses de nettoyage des locaux techniques.

Il souscrit tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, ou tous autres services de distribution. 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.

Par exception, dans le cas où Le **Preneur** est alimenté en eau par l'immeuble, il rembourse au **Bailleur** sa consommation d'eau ainsi que toutes taxes, redevances, dont la redevance d'assainissement et autres s'y ajoutant, au tarif appliqué par le prestataire de service en ce qui concerne l'eau froide et au tarif appliqué par le **Bailleur** en ce qui concerne l'eau chaude dans le cas de production de celle-ci. Pour ce faire, il versera des acomptes trimestriels et une régularisation sera effectuée annuellement.

3.6.3. Impôts et taxes

Le **Preneur** devra payer les contributions personnelles mobilières, les taxes et redevances de toutes natures le concernant personnellement et relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et en justifier au **Bailleur** à toute réquisition,

Le **Preneur** règlera également, et remboursera au **Bailleur** toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués et notamment la taxe foncière, les frais de rôle, sur la base de la valeur cadastrale telle que fixée par l'administration fiscale, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage s'il en existe, et la taxe d'enlèvement des déchets ménagers et non ménagers, ainsi que toutes taxes actuelles ou futures afférentes au local loué, y compris celles incombant au bailleur, T.V.A. en sus, si le présent bail y est assujetti.

Si l'impôt foncier est appelé globalement pour l'ensemble de l'immeuble, le **Preneur** 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**.

Conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce, pour l'application des présents articles notamment 3.6.1, et 3.6.3, le **Bailleur** précise aux conditions particulières, la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupants l'ensemble immobilier. Cette répartition est fonction de la surface exploitée ou des tantièmes applicables aux locaux loués. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire, correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

3.6.4. Modalités de 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.

Un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges est communiqué au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent. 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 sa prise d'effet, pendant toute la durée du bail et jusqu'à la complète libération des locaux par le **Preneur**.

3.7. Modalités de paiement

Le **Preneur** s'oblige à payer au **Bailleur** le loyer, les provisions pour charges et les taxes en quatre termes égaux à terme d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

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** effectuera les règlements ainsi qu'il est dit aux conditions particulières.

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

Les sommes perçues seront par ailleurs imputées en priorité dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement, relances, et de procédures,
- dommages et intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et son réajustement,
- créances de loyer ou indemnités d'occupation,
- provisions sur charges.

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

3.8. Clause pénale et intérêts 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 pénalité forfaitaire correspondant à dix (10) % du montant de l'échéance impayée.

L'application de l'alinéa précédent 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.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement des sommes dues et réclamées au **Preneur** à la date convenue, celles-ci porteront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

3.9. Dépôt de garantie :

3.9.1. Montant
Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le **Preneur** verse au **Bailleur**, au plus tard le jour de la signature du bail, un dépôt de garantie dont le montant est précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le montant du dépôt de garantie est réajusté, de plein droit et sans formalités, à chaque variation du loyer, de telle sorte que le dépôt de garantie représente toujours un terme de loyer. 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 et ceci de façon à toujours représenter pour le **Bailleur** le même niveau de garantie.

Le sort du dépôt de garantie en cas de cession du fonds de commerce est défini en Conditions particulières

3.9.2. Modalités de mise en jeu
La mise en jeu de cette garantie peut être réalisée pendant toute la durée du bail, 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 déménagement, établissement de l'état des lieux et 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 obligations 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 d'une procédure collective, le **bailleur** aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre d'arriéré de loyers, loyers, arriéré de charges, charges, taxes, intérêts ou pénalités, faisant l'objet d'une déclaration de créance en conformité avec les dispositions légales en vigueur ; dans ce cas, si le bail commercial est poursuivi selon les modalités prévues à cet effet par ladite législation, il appartiendra à l'Administrateur ou au Mandataire Liquidateur de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tout loyer ou charges dus en raison de la poursuite du bail postérieurement au Jugement d'ouverture.

4 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

4.1. Conditions générales

4.1.1. Règles d'occupation
Les locaux commerciaux objet du présent bail devront être exploités personnellement et en totalité par le **Preneur**, ils devront être achalandés et le commerce devra être constamment ouvert, 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 constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériels, et marchandises en quantité et de 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.

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 exclusifs 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 exclusifs 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, ou de télécommunication.

Le **Bailleur** pourra faire poser, aux frais du **Preneur**, tout compteur. Le **Preneur** remboursera, outre les frais d'installation du compteur, les consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés y afférents.
A cet effet, le **Preneur** devra impérativement laisser libre accès aux compteurs tant au **Bailleur** qu'aux préposés chargés d'effectuer les relevés ou toutes vérifications nécessaires.

Il ne pourra s'opposer aux démontages, remontages, réparations, relevés des compteurs d'eau, etc. Il signalera au **Bailleur** tout dérangement, arrêt ou anomalie qu'il constaterait.

Si, par suite de dérangements ou réparations, indépendants de la volonté du **Preneur**, le compteur se trouvait arrêté, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle d'une autre période comparable.

Le **Bailleur** pourra obliger le **Preneur**, dans le cas où ses consommations d'eau seraient importantes au regard de la consommation moyenne usuelle constatée dans des locaux similaires abritant la même activité, 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 et l'entretenir dans tous les cas, quand bien même il n'en ferait pas usage.

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 autres déchets, qu'il entretiendra en bon état, sans jamais déposer ses déchets dans les poubelles et containers de l'immeuble, et assurer lui-même la manipulation et au besoin l'enlèvement des dites ordures et déchets. Les containers seront entreposés exclusivement dans les locaux loués, à l'exclusion des locaux techniques ou de services de l'immeuble.

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 préalable écrit du **Bailleur**, Il ne pourra utiliser les conduits d'extraction d'air que pour l'usage auquel ils ont été destinés et conformément au règlement sanitaire de la ville de Paris.

Le **Preneur** s'engage à ne déverser dans les égouts ou canalisations aucune matière nocive, aucun produit qui pourrait les détériorer ou les obstruer, aucun produit faisant l'objet d'une collecte règlementée. Il n'y déversera aucune matière à des débits supérieurs à ceux prévus. Il devra se conformer au règlement sanitaire de la ville de Paris.

Le **Preneur** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que de son fait ou de celui de ses préposés, l'exercice de son

activité ne puisse nuire, en quoi que ce soit, à la tranquillité, à la salubrité, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'ensemble immobilier et ne puisse causer aux immeubles voisins, ni incommodité, 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 où à la salubrité de l'immeuble et des avoisinants.
D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant du règlement sanitaire de la ville de Paris, 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), entrent dans le cadre de la nomenclature des installations classées dans le code de l'environnement, fait l'objet de règlementations 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 notamment 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 entreposer quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier et sur les trottoirs devant l'immeuble.

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

4.1.2. Droit d'accès et de visite
Le **Preneur** autorise l'accès aux 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, sans délai, 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 y sera procédé du chef du **Bailleur** ; tous les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait étant intégralement supportés par le **Preneur**.

En cas d'absence prolongée ou en période de vacances, le **Preneur** doit indiquer au **Bailleur** ou au gardien d'immeuble, les coordonnées de la personne mandatée par le **Preneur**, qui détient les clefs des locaux loués.

Lorsqu'un congé est délivré, le **Bailleur** ou toute personne missionnée par lui 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 aux 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. Règlement 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
L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le preneur après avoir obtenu l'accord écrit du bailleur.

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 risques et périls et sous la responsabilité du **Preneur**. Il veille à ce qu'elles soient installées dans les règles de l'art et solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur présence pourraient occasionner.

En fin de bail ou en cas de résiliation du bail 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, plaque, sigle ou marque.

4.4. Troubles de jouissance

4.4.1. Expropriation
Dans le cas où l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués ferait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le bail serait résilié automatiquement et de plein droit à la date soit de l'ordonnance d'expropriation soit de la cession amiable de l'immeuble, sans aucune indemnité pour le **Preneur** de la part 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 de 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.

4.4.3 – Dommages causés par des tiers
Le **Preneur** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **Bailleur** pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **Bailleur** le subrogeant dans ses droits à cet effet.

En aucun cas, le **bailleur** ne sera responsable des vols, accidents, dégâts ou détériorations, ou des actes délictueux qui pourraient avoir lieu chez le **preneur** qui ne pourrait, de ce fait, réclamer aucune indemnité, ni dommages-intérêts au **bailleur**.

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.

Un état des lieux contradictoire est établi le jour de la prise d'effet du présent bail.

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.

5.2. Entretien – réparations

Le **Preneur** sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et pour quelque cause que ce soit à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, équipement peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, rideaux de fermeture, boite aux lettres, installation électrique, installation de chauffage, extracteurs des fumées (moteur + conduit) dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelques cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure et ce même si les éléments concernés n'ont pas été installés par le preneur sauf si ceux-ci relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

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

Le **Preneur** aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, y compris les fermetures (entrées, portes et fenêtres, etc.) et la réfection des peintures extérieures, lesquelles devront être refaites au moins tous les cinq ans, ainsi que le remplacement desdites fermetures, en harmonie avec l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le **Preneur** devra maintenir 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 des fluides et toutes réparations s'avérant nécessaires du fait de sa négligence ou de sa défaillance, lui seront imputés.

Le **Preneur** utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance, ou capacité initialement prévues.
La conséquence des modifications dans l'installation sera toujours à la charge du **Preneur.**

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 exprès du **Bailleur**.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du **Bailleur**, mais qui seraient la conséquence directe ou indirecte d'un défaut d'exécution des réparations dont le **Preneur** a la charge, ou bien de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses visiteurs, ou de ses clients que ces dégradations surviennent dans les lieux loués ou dans les parties communes 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 locaux et équipements 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 la 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 et que ceux-ci ne peuvent être différées

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.

Dans le cas ou le **Preneur** refuserait expressément les devis, il devra faire exécuter les travaux concernés par les entreprises de son choix dans les règles de l'art.

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 bailleresse puisse être en aucun cas recherchée à cet égard.

Le **Preneur** a la responsabilité exclusive de faire procéder à toutes les vérifications périodiques des équipements et installations situés dans les locaux loués exigées par la règlementation et s'engage à en justifier tous les ans auprès du **Bailleur**.

5.3. Travaux exécutés par le Preneur

5.3.1. Aménagements – améliorations
Le **Preneur** ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent 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 de dalle, de poteaux, de voûtes ou de cloisons, ni aucune construction, sans le consentement exprès préalable et écrit du **Bailleur**.

Dans le cadre de ses travaux d'aménagement, le **Preneur** communique au **Bailleur** un dossier comprenant :

- Un descriptif technique
- Des plans
- un calendrier et une méthodologie,
- un projet de demande d'autorisation administrative
- la liste des entreprises auxquelles il entend recourir pour la réalisation des travaux projetés
- Un dossier intégrant les contraintes relatives à la sécurité notamment celle imposée par le code du travail,
- La mission d'un coordonnateur SSI
- Ces documents devront être impérativement établis par un maître d'œuvre et validés par un bureau de contrôle.

Les travaux ne recevront aucun commencement d'exécution avant l'obtention de l'accord du **Bailleur.** 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, tous les travaux d'aménagement sont à la charge exclusive du **Preneur** ainsi que tous les frais annexes y afférents.
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 détritus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ou de quelque nature qu'ils soient. 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**, préalablement établis et validés par un Bureau d'Etudes puis vérifiés par un 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 travaux d'aménagement, d'embellissement, de transformations ou constructions ou d'amélioration réalisés 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 règlementaires, resteront la propriété du **Bailleur** dans les conditions définies aux Conditions particulières.

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour rendre les lieux loués conformes à la réglementation existante est exclusivement supportée par le **Preneur**, que ceux-ci intéressent les locaux loués, les parties communes ou tout équipement privatif ou commun. Il en est de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble non-conforme aux normes législatives ou règlementaires sauf si les travaux à réaliser relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Le **Preneur** 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 des locaux et bâtiments loués, ou des travaux prescrits par l'autorité administrative à réaliser dans les locaux loués, en application des règles, en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement en ce compris toute conséquence découlant de la législation et/ou la réglementation sur l'amiante, le saturnisme, la lutte contre les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique ou de toute autre règlementation, de telle sorte que le **Bailleur** en soit totalement déchargé, ce qui constitue une stipulation expresse et déterminante à charge du **Preneur**.

Il est notamment précisé que le **Preneur** fera son affaire personnelle de toute autorisation et de la mise en conformité des locaux loués avec la règlementation relative aux établissements recevant du public et celle relative à l'accessibilité des locaux conformément à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, sans aucun recours contre le bailleur en cas de sanction pour inobservation des prescriptions légales et règlementaires et de telle manière que le **Bailleur** ne soit jamais recherché ni même inquiété à ce titre.

personnes et des biens, du fait des locaux objet(s) du présent contrat et leur utilisation incombe au **Preneur**.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **Preneur**, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article R 123-1 et suivants du Code de la construction.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **Bailleur**, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le **Bailleur** pourra demander au **Preneur** la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le **Preneur** en matière de sécurité, le **Bailleur** pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la 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 de charges ou à une quelconque indemnité, et ce quelle que soit leur durée, même dans le cas où ils dureraient plus de de vingt et un 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.

Le preneur souffrira, quelque gène qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le preneur devra par ailleurs déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra également déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

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.

Il devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et quand bien même ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, toute réparation et tous travaux que le **Bailleur** serait amené à faire exécuter dans les Locaux du fait de la mise en jeu des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et de la garantie décennale.

Pour permettre au **Bailleur** de mettre en jeu ces garanties, le **Preneur** s'engage à signaler au **Bailleur**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous vice ou désordres n'ayant pas fait l'objet de réserves au procès-verbal de délivrance et apparaissant pendant la durée de mise en jeu de ces garanties.

Il est rappelé que le point de départ des garanties est la « réception des travaux », c'est à dire l'acte par lequel le **Bailleur**, Maître de l'ouvrage, déclarera accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément à l'article 1792-6 du Code Civil.
Le **Bailleur** fera connaître cette date au **Preneur**, de façon à lui permettre de respecter l'obligation ci-dessus souscrite.

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 intenter une action contre le **Bailleur** pour ces évènements extérieurs.

5.7. Restitution des locaux
Avant de déménager, le **Preneur** s'engage, dans les 15 jours qui précèdent l'expiration du bail, pour quelle que cause que ce soit, à communiquer par écrit au **Bailleur** sa future adresse et la date de libération des locaux loués.
Il s'engage à communiquer également dans le même délai les références du ou des points de livraison électrique (PDL).

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, de décloisonnement, de dépose du câblage, et de tout équipement de distribution interne aux locaux, de même que les abords extérieurs de manière à laisser les lieux en parfait 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 contradictoire à la suite duquel le **Preneur** doit remettre les clés au **Bailleur**.

Si le **Preneur** est absent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un Huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du **Preneur**.
Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le **Bailleur** fait établir un chiffrage sur lequel le **Preneur** doit donner son accord dans les quinze 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**.

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** est tenu d'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, l'immeuble dont font partie les locaux mis à la disposition du **Preneur** et de régler les primes d'assurances y afférentes contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêle, neige, dégâts des eaux et autres liquides, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats.

6.3. Assurances du Preneur

De son côté, le **Preneur** devra contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel, marchandises notamment) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, (fenêtres, vitrine, rideaux de fermeture, portes d'accès des lieux loués notamment),à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

à l'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, choc d'un véhicule terrestre, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêles, neige, dégâts des eaux et autres liquides ou inondation et refoulement d'égouts et canalisation, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats.

Les assurances souscrites par le **Preneur** devront couvrir les frais de déblais, y compris le désamiantage si nécessaire, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiements, échafaudages, rendus nécessaires pour la remise en état des lieux et les honoraires d'experts.

Le **Preneur** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera

notifié par le **Preneur** à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

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** devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au **Bailleur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'assureur du **Bailleur**, ou de ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

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.

6.4. Renonciation à recours réciproque
Le **Preneur** ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours direct ou indirect contre le **Bailleur**, son personnel et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des

lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

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.

7 – CESSION – SOUS-LOCATION

7.1. Cession

Le **Preneur** ne pourra céder, ni concéder, ni apporter le présent droit au bail si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et pour y exercer l'activité telle que définie aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent bail et en restant pendant trois ans à compter de la cession, garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers ou de toute autre somme due en vertu des présentes, que pour l'exécution de toutes les conditions du présent bail sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion.

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.

Les cessions ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du **Bailleur**.

Tout acte de cession quel qu'il soit, même à titre gratuit, des droits résultant du présent bail, devra, à l'état de projet ou de promesse nécessairement faite sous condition suspensive de l'agrément du **Bailleur**, être notifié dans son intégralité au **Bailleur** par lettre recommandée avec accusé de réception. Devront y être joints les trois derniers bilans ou le bilan prévisionnel en cas de création, l'extrait K-bis et les statuts du candidat proposé par le cédant.

Le **Bailleur** pourra faire connaître son refus d'agréer le candidat. Le refus d'agrément du **Bailleur** sera légitime si le candidat n'offre pas de garantie suffisante de solvabilité, ne garantit pas le maintien de l'affectation des locaux.

L'acte de cession devra être rédigé par un professionnel du droit et le **Bailleur** devra être appelé au moins 1 mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception à concourir à l'acte de cession ou d'apport et il lui sera remis un exemplaire original de cet acte sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du **Bailleur** et de résiliation des présentes, si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

En cas de concours, l'intervention du **Bailleur** n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

Aucune cession ne pourra être faite s'il reste des loyers et/ou charges dus par le **Preneur** et en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis, et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

Le **Bailleur** se réserve la faculté d'exiger la réitération de la cession, une fois celle-ci enregistrée à la recette des impôts et sous la responsabilité du cédant, par acte authentique à recevoir par son notaire, dont une copie exécutoire sera remise par le cédant gratuitement au **Bailleur**, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre le cédant que contre le cessionnaire sans pour cela faire novation aux droits, actions et recours du **Bailleur**.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le **Bailleur**, solidairement entre eux et avec le **Preneur** au paiement des loyers et de toutes sommes dues à un titre quelconque en raison ou aux termes du bail, et à l'exécution des conditions du bail pendant trois ans à compter de la date de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

En cas de cession du fonds de commerce, suite à un redressement ou d'une liquidation judiciaire du **Preneur**, celle-ci ne pourra

également être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessus,

L'ensemble des présentes dispositions sera, à peine d'inopposabilité au **Bailleur**, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

La cession s'accompagnera d'un état des lieux établi conformément à l'article L 145-40-1 du Code de commerce. A cet effet, le Cédant appellera le **Bailleur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à comparaître lors de la prise de possession des locaux par le Cessionnaire à l'établissement de l'état des lieux.
Un relevé des compteurs d'eau afférents aux locaux loués devra être effectué lors de cet état des lieux.

7.2. Droit de préférence du Bailleur

Le **Preneur** devra notifier au **Bailleur** par lettre recommandée avec avis de réception, l'intention par les associés ou actionnaires de procéder à la cession de parts sociales ou de fusion/absorption, ou d'apport d'actif comme en cas de changement de contrôle visé ci-dessus, ou son projet de cession de fonds de commerce, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse du cessionnaire pressenti, de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, la valorisation du fonds de commerce exploité dans les lieux et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Cette notification vaut offre de vente au **Bailleur**, ce dernier aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification d'informer le **Preneur** dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu pour les besoins de la gestion de son patrimoine (rénovation, réhabilitation, libération...) à égalité des conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il pourra substituer.

Les dispositions de l'article 1589 alinéa 1er du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois suivant la notification par le **Bailleur** de sa décision.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le **Preneur** déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du présent bail.

7.3 Droit de préemption de la commune ou de son délégataire
Si les locaux du **Preneur** sont situés dans un périmètre institué par délibération du conseil municipal pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le **Preneur** s'oblige, préalablement à toute cession du fonds ou du droit au bail, à déclarer au titulaire du droit de préemption, à peine de nullité de la cession, tout projet de cession.

Parallèlement à son obligation de notifier son projet de cession à la commune, le **Preneur** s'engage à notifier immédiatement par lettre RAR copie de sa déclaration au **Bailleur**.

L'ensemble des dispositions de la présente clause devra, à peine de nullité, et de résiliation de plein droit du présent bail, être reproduit dans tout acte de cession de droit au bail ou de fonds de commerce.

7.4. Sous-location – Location-gérance
Le **Preneur** ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les lieux loués à qui que ce soit en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, et même sous forme de prêt, sous-location, hébergement, domiciliation ou autrement, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ni donner son fonds en location gérance le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.
Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le **Bailleur**, le **Preneur** demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du **Bailleur** et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa

pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le **Preneur** du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du **Preneur** qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

8 - OBLIGATIONS DIVERSES

8.1. Modifications de nature juridique

Le **Preneur** s'engage à notifier au **Bailleur** par lettre recommandée avec avis de réception, tout changement d'état civil, toutes modifications de son statut (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social) dans le mois de l'événement et à signifier au **Bailleur** dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, toute fusion ou apport partiel d'actif.

En cas d'apport partiel d'actif, la Société apporteuse restera garante et répondant solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

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

8.2. Tolérances

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.

8.3. Clause résolutoire et sanctions

Il est expressément convenu comme condition essentielle dudit bail qu'à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, du rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires dus à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'un rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, dus à la suite d'une fixation judiciaire ou contractuelle du loyer renouvelé, de toutes indemnités d'occupation et plus généralement de toutes sommes dues au cours du bail et pendant la période de maintien dans les lieux, ou d'inexécution d'une seule de l'ensemble des clauses du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **bailleur** et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Dans ce cas, les sommes dues et réclamées au **Preneur** produiront de plein droit intérêts au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE majoré de deux points et ce, à compter de leur date d'exigibilité.

Le **bailleur** reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du **preneur** prononcée par une ordonnance de référé ou par la juridiction saisie au fond et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie et de deniers d'entrée (s'il en est versé un) resteront acquises de plein droit au **Bailleur** comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêtée par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du bail.

Tout commandement de payer ou sommation d'exécuter sera dressé aux frais du **Preneur**.

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

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de modifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'article L 143-2 du Code de Commerce, seront à la charge du **Preneur**.

Le **Bailleur** rappelle en tant que de besoin l'article L. 145-17 du Code de Commerce.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement aucune indemnité :
S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8 du Code de Commerce, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extra-judiciaire, préciser le motif invoqué, et reproduire les termes du présent alinéa.

8.4. Indemnité d'occupation
Au cas où, après expiration ou résiliation de plein droit ou 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 du montant du dernier loyer trimestriel dû en vertu du présent bail majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer. 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.

8.5. Procédure 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.

8.6. Etendues des présentes
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.

8.7. Substitution du Bailleur
Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le **Bailleur** transfère la propriété de l'immeuble, objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouverait de plein droit subrogée au **Bailleur**, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le **Preneur** n'entraîne novation du présent bail.

Le **Preneur** accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du **Bailleur** au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le **Bailleur** actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

9 - ENVIRONNEMENT

9.1. Environnement
Le **Bailleur** déclare que l'immeuble est en règle, au jour de l'entrée en jouissance, avec toutes les dispositions relatives à la protection de l'environnement et en particulier le décret N° 96-97 du 7 février 1996 et les textes

subséquents visant à la protection des risques liés à l'inhalation d'amiante.

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
Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le **Preneur** s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués et de l'immeuble et à l'environnement.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au **Bailleur**, sans aucun recours contre le **Bailleur**.

Si les activités du **Preneur** devaient entraîner une pollution ou un risque de pollution, il s'engage à en supporter toutes les conséquences susceptibles d'en résulter sur l'immeuble, son tréfonds et tous les accessoires de la propriété de l'immeuble, sur les occupants présents ou futurs, voisins, autres locataires de l'immeuble et tous autres tiers.

Il s'engage à supporter le coût d'assainissement de l'immeuble et du terrain et d'une manière générale à garantir le **Bailleur** de toutes les conséquences susceptibles de résulter pour lui de la pollution intervenue à raison de son activité dans les locaux loués.

Est annexé aux présentes, la fiche récapitulative du diagnostic technique amiante.

9.2. Etat des Risques Naturels Miniers 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.

9.3 Annexe environnementale
Dans le cas où les locaux, objet des présentes, sont concernés et conformément à loi n°2010-788 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 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.

10 – ELECTION DE DOMICILE

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

- Le **Bailleur** en son siège social,
- le **Preneur** dans les lieux loués.

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

11 – ENREGISTREMENT - FRAIS

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

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux afférents à leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du **Preneur** qui s'y oblige à l'exception des frais liés à l'établissement des diagnostics.

12 – MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

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.

Pour les données relatives à la santé, les demandes du **Bailleur** se limitent aux catégories générales ayant pour base une obligation légale ; pour les données communiquées à l'initiative du **Preneur** celles-ci feront l'objet d'un traitement limité dans l'intérêt direct dudit **Preneur**.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le **Preneur** dispose d'un droit d'interrogation, d'accès et de rectification des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de ses données. Ces droits s'exercent auprès du **Bailleur** à l'adresse indiquée en conditions particulières par courrier accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Fait à Paris, le...12/03/18 en 2 Exemplaires

LE **BAILLEUR**

[redacted]