

# BAIL COMMERCIAL

## Entre les soussignés :

La société Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 euros, immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro dont le siège social est au ..  
, représentée par ..  
dûment habilités à cet effet tant en vertu de la loi que des statuts,

Ci-après dénommée "Le Bailleur"  
d'une part,

## Et :

Monsieur GABORIAU Laurent, né le 16 03 1964 à Troyes , de nationalité française, demeurant

Ci-après dénommé "Le Preneur"  
d'autre part,

## Faculté de substitution :

Le Bailleur accorde au Preneur une faculté de substitution à toute personne morale créée ultérieurement à la signature dudit bail et ce, dans un délai de six (6) mois après la livraison du local, dont Monsieur Laurent GABORIAU devra être Gérant ou Président et associé majoritaire en vertu des statuts et d'un procès-verbal d'assemblée générale qui seront préalablement transmis au Bailleur. Dans ces conditions et sous réserve que le Preneur adresse au Bailleur un extrait Kbis, ce dernier s'engage à notifier au Preneur, pour signature, un avenant de substitution soit régularisé.

En l'absence d'avenant de substitution, Monsieur Laurent GABORIAU restera seul titulaire du bail et garant de la bonne exécution de ses termes, et notamment du règlement des loyers.

## Préambule :

Le Bailleur est propriétaire du local ci-après désigné selon les termes de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement conclu en date du 23 décembre 2010 avec la société . Cette dernière a réalisé un ensemble immobilier de logements et locaux à usage de commerces.

## Il est convenu ce qui suit :

La société : donne en location à titre commercial dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce tel que modifié par l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 les lieux ci-après désignés.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de jouissance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

M

60

**Article 1.**      **Désignation**

Dans un ensemble Immobilier qui sera soumis en partie au statut de la copropriété sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), quai Georges Gorse, sur un terrain formant le lot A de l'ilot D3 (lot D3A) de la ZAC Seguin Rives de Selne, cadastré section BD numéro 89 pour une contenance de 60 ares 28 centiares :

► un local commercial en rez-de-chaussée, sis 45 quai Georges Gorse, d'une surface totale d'environ 155,30 m<sup>2</sup>, compris dans le Volume 7, et figurant au plan sous la désignation commerce 37 E

**Locaux livrés neufs, bruts de décoffrage, bruts de béton, fourreaux de fluides en attente, vitrines non posées.**

**Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur remboursera au Bailleur, à la prise d'effet du contrat de bail, le montant des travaux relatifs à l'installation d'un conduit de fumée et de gaines galvanisées à hauteur de 21 997,30 euros HT. Il s'agit d'une condition essentielle sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.**

► un emplacement double de stationnement désigné ci-dessous :

**Lot numéro DIX MILLE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (10.199)**

Un emplacement double pour véhicules automobiles portant les numéros 1001 et 1002 situé au premier sous-sol tel qu'il figure au plan sous le numéro 10199 et les seize / trois mille sept cent trente-sixièmes des parties communes générales, ci .....16/3736èmes

selon les plans des locaux commerciaux annexés au présent bail.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

**Article 2.**      **Etat des lieux**

Pour mémoire, les locaux sont livrés neufs, bruts de décoffrage, bruts de béton, fourreaux de fluides en attente, vitrines non posées, conformément à la notice descriptive ci annexée.

~~Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état ni réparation ni lui faire aucune réclamation ou recours concernant l'état de l'immeuble, ses accès et ses abords, le Preneur se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant. Seront notamment admises toutes modifications de structure, d'agencement intérieur ou d'emplacements des arrivées de fluides ayant pour but de résoudre un problème technique.~~

**Article 3.**      **Mise à disposition des locaux**

1.

La date de livraison des locaux au Preneur aura lieu dans les 5 jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives définies à l'article 30 du présent bail, sans qu'une formalité de convocation soit nécessaire, les parties se rapprocheront afin de fixer la date de mise à disposition.

A cette occasion, il sera dressé un procès-verbal de remise des clés contradictoire qui fixera la date de début de bail

M  
L

**Article 4.**      **Durée et date d'effet**

1.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter de la date de mise à disposition des locaux telle que stipulée à l'article 3 précité, pour finir neuf (9) années plus tard.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

2.

En cas de rupture anticipée du fait du Preneur, avant l'expiration d'une période triennale, celui-ci devra alors verser une indemnité au bailleur. Cette indemnité forfaitaire et irréductible sera égale au montant du loyer TTC (à la date de la résiliation anticipée) qu'il resterait à devoir si le bail avait été poursuivi jusqu'à l'expiration de la période triennale, et ne pourra en tout état de cause pas être inférieure à 6 mois de loyer.

Le Preneur qui entend résilier son bail par anticipation devra signifier son congé au Bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extra-judiciaire.

3.

Le présent bail étant soumis au statut des baux commerciaux, le Preneur bénéficie du droit au renouvellement sous réserve de respecter les conditions légales et notamment l'article L.145-17 du Code de Commerce.

**Article 5.**      **Destination**

Le Preneur ne pourra exercer dans les locaux loués que l'activité commerciale suivante :

***PUB (Musique Live, Spectacles), BAR, BRASSERIE, RESTAURANT, TRAITEUR***

Les parties reconnaissent que les locaux, objet des présentes tels que décrits dans les documents descriptifs annexés sont aptes à cette destination sous réserve que le Preneur mette en œuvre toutes dispositions utiles afin notamment que l'activité ne génère pas de nuisances sonores.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de tout autre et sans que le Preneur puisse, soit changer cette affectation par substitution ou par addition d'activité.

La destination contractuelle n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence quant à l'obtention des autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de l'activité et aux travaux d'aménagement.

Avant toute modification de la destination des locaux loués, le Preneur doit en faire connaître son intention au Bailleur par acte ~~extra-judiciaire~~ en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé. Le Preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du Bailleur, ce dernier n'ayant aucune obligation d'accepter la demande.

**Article 6.**      **Loyer**

1.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 79 650,00 (soixante-dix-neuf mille six cent cinquante) euros hors charges et hors taxes (HT/HC) décomposé ci-dessous, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, en quatre (4) termes égaux et d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre de chaque année :

Local commercial	77 650,00 euros
Emplacement double de stationnement	2 000,00 euros

*lu*  
*66*

A titre d'accompagnement commercial, le Bailleur consent à une remise exceptionnelle de 7 mois de loyer en principal, soit la somme de 37 403,33 €. A l'issue de cette période, l'intégralité du loyer tel qu'il est fixé par le présent bail sera due par le Preneur au Bailleur sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une quelconque formalité, étant précisé que les charges seront dues dès le jour de la mise à disposition du local au Preneur.

En outre, il est convenu entre les parties que le loyer hors taxes hors charges du local commercial sera diminué la première année à 62 120,00 euros, la deuxième année à 69 885,00 HTHC indexation en sus, avant d'atteindre le loyer de référence de troisième année de 77 650,00 euros HTHC, indexation en sus ; étant ici rappelé que ce loyer sera augmenté de celui portant sur l'emplacement de stationnement.

Le Bailleur accepte à titre exceptionnel que les loyers dus au titre des 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> mois soient réglés en sus des loyers courants dus au titre des 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> mois, mensuellement, selon tableau récapitulatif ci-dessous :

Période		Montant du
1er mois	Franchise	0
2ème mois	Franchise	0
3ème mois	Franchise	0
4ème mois	Franchise	0
5ème mois	Franchise	0
6ème mois	Franchise	0
7ème mois	Franchise	0
8ème mois		5 176,66 € + 166,66 € (pkg)
9ème mois		5 176,66 € + 166,66 € (pkg)
10ème mois		5 176,66 € + 166,66 € (pkg)
11ème mois		5 176,66 € + 166,66 € (pkg)
12ème mois		5 176,66 € + 166,66 € (pkg)
13ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation
14ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation + 8ème mois
15ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation + 9ème mois
16ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation + 10ème mois
17ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation + 11ème mois
18ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation + 12ème mois
19ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation + 13ème mois
20ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation
21ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation
22ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation
23ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation
24ème mois		5 823,75 € + 166,66 € (pkg) + indexation
25ème mois		6 470,83 € + 166,66 € (pkg) + indexation

Si le Preneur devait céder son fonds de commerce ou son droit au bail avant le 19<sup>ème</sup> mois, l'ensemble des loyers, charges et accessoires dus au titre des 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> mois et qui ne seraient pas encore réglés au jour de la cession, deviendrait immédiatement et intégralement exigible.

A défaut de paiement, les parties conviennent que le Bailleur pourra valablement s'opposer à la cession du droit au bail ou du fonds de commerce.

Les parties conviennent qu'à défaut de paiement d'un seul terme du loyer courant et/ou d'arriéré à la bonne date, la somme deviendra immédiatement et intégralement exigible.

66

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la date de prise d'effet du Bail.

2.  
Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du Bailleur aux échéances sus visées, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

3.  
Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 280-2 du Code Général des Impôts, le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la TVA grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

4.  
Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.  
Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

#### Article 7. Indexation

1.  
Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera à la hausse proportionnellement à l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

2.  
La variation du loyer se fera à la hausse de plein droit et sans aucune formalité :

- pour la première fois à la date anniversaire de la mise à disposition des locaux au Preneur, en fonction de la variation entre l'indice de base et le dernier indice trimestriel INSEE du coût de la construction publié
- puis annuellement, à chaque date anniversaire de la mise à disposition des locaux au Preneur, en fonction de la variation de l'indice trimestriel considéré.

3.  
Pour l'application de la présente clause, il est précisé que :

- l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de la mise à disposition des locaux au Preneur
- l'indice de référence sera celui du Trimestre correspondant de l'année suivante.

4.  
La formule de calcul est la suivante :

$$\text{Nouveau loyer} : \frac{\text{loyer de base} \times \text{Indice de référence}}{\text{Indice de base}}$$

Paraphes

5.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145.37, L. 145.38, L. 145.39 du Code de Commerce qui est de droit. L'indexation jouera en conséquence de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

6.

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

7.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit révisé en fonction des variations de ce nouvel indice. Le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles
- à défaut d'accord entre les parties, de choisir l'indice de remplacement déterminé par un expert désigné par les parties ou, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant à la requête de la partie la plus diligente

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le Preneur ne pourra pas différer le paiement et devra verser, à titre provisionnel, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

#### Article 8. Charges

1.

Le Preneur devra rembourser la quote-part des impôts, taxes y compris l'impôt foncier, ainsi que les charges et prestations afférents aux locaux loués, même incombant généralement au Bailleur, tels que l'assurance de ~~propriétaire non-occupant, les honoraires de gestion du mandataire du Bailleur plafonnés à 4% HT du loyer HT, de~~ telle sorte que les loyers perçus par le Bailleur soient toujours nets pour lui.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part de l'ensemble des charges de l'AFUL ainsi que des charges communes de copropriété et travaux de l'ensemble immobilier ci-après explicités au prorata des millièmes de charges générales ou spéciales affectés aux lots loués de telle sorte que le loyer fixé soit net de toutes charges de copropriété pour le Bailleur. Les charges de copropriété comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais de gestion courante de l'immeuble : conservation, entretien et administration des parties communes comprenant notamment l'assurance de l'immeuble, les honoraires du syndic, les frais d'éclairage, de nettoyage, entretien et réparation des canalisations, du système d'étanchéité, les frais de procédure, les frais de ravalement, les frais de conciergerie et/ou de gardiennage de l'immeuble, etc ...

lu  
le

- les charges des services collectifs et éléments d'équipement commun : charges de chauffage, d'ascenseurs, d'eau à usage commun, etc ...

Les charges d'AFUL comprennent notamment :

- les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des équipements et ouvrages d'intérêt collectif (principalement locaux techniques à usage collectif compris dans le volume n°16),
- les charges des différents équipements d'intérêt collectif (eau et électricité, notamment pour l'éclairage et l'arrosage),
- les charges résultant de la servitude de passage pour piétons et réseaux divers,
- les charges afférentes au bassin de rétention,
- les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien,
- les dépenses afférentes à l'administration et au fonctionnement de l'AFUL,
- les impôts, contributions et taxes auxquels sont assujettis les biens de l'Association,
- les primes d'assurances souscrites par l'Association relatives aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif.

Le Preneur devra supporter intégralement les charges et prestations, toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien, de remplacement afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les locaux loués que dans les parties communes à l'immeuble telles qu'établies par le Bailleur ou le gestionnaire au prorata de la quote-part affectée aux locaux loués, même incombant généralement au Bailleur, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, lesquelles resteront à la charge du Bailleur. Il est toutefois expressément convenu que tous les travaux de mise en conformité qui viendraient à être exigés par la Commission d'hygiène et de salubrité, ainsi que tous travaux de mise en conformité en matière de sécurité, ou par toute autre Administration seront à la charge exclusive du Preneur quelles qu'en soient leur nature et leur importance.

2.

Les charges d'AFUL et de copropriété seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le loyer, étant précisé que l'apurement aura lieu une fois l'an par l'arrêté des comptes de l'exercice. Cette provision est fixée à la somme de 320 euros par trimestre.

Par ailleurs, les autres charges, telles que notamment frais de consommation ou charges exceptionnelles feront l'objet d'une facturation séparée.

Concernant la taxe foncière, elle fera l'objet d'une facturation lors de l'émission du premier avis, puis une provision trimestrielle sera ensuite appelée sur la base de cet avis.

3.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

## Article 9. Occupation - jouissance

1.

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil honorablement et paisiblement et dans le strict respect du règlement de copropriété. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires.

2.

Le Preneur devra se conformer à la réglementation de la Zone d'Activités où se trouve l'immeuble, à la réglementation de l'éventuelle Association Syndicale Libre qui pourrait être constituée sur ladite Zone d'Activités, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité,

*lu*  
*le*

la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement Intérieur de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Il est expressément convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à tout moment une modification des locaux, objets du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation des lieux loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des lieux loués ou à l'exercice de son activité dans les locaux. Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

### 3.

Le Preneur devra notamment :

S'abstenir de faire tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.

N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location. En cas de stockage à l'extérieur des locaux non expressément autorisé par le Bailleur, le Bailleur se réserve le droit, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée d'avoir à débarrasser les objets, restée sans effet, de procéder lui-même à l'enlèvement desdits objets, et cela aux frais exclusifs du Preneur.

Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, immobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge supérieure à celle autorisée par la notice sommaire technique, ci après annexée et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

N'installer aucun panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et le cas échéant celui de la copropriété et dans tous les cas, dans le respect du règlement de copropriété.

~~Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.~~

S'interdire d'exposer un objet à l'extérieur des fenêtres, portes ou murs extérieurs sans accord du Bailleur.

S'interdire de stocker ou entreposer dans ses locaux ou dans les locaux communs des matières explosives ou toxiques.

S'interdire de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

S'interdire de percer, affouiller ou surcharger les murs et cloisons, d'y fixer des charges, de les utiliser comme supports pour éléments lourds, et ce, sauf accord exprès, écrit et préalable du Bailleur.

*lm*  
*lg*

4.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à installer et exploiter une terrasse de 4m x 15m (60 m<sup>2</sup>) partiellement devant son local, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations notamment administratives qui seront nécessaires, et ce sans recours possible contre le Bailleur.

**Article 10. Sous location - cession - pacte de préférence au profit du Bailleur en cas de cession de fonds de commerce - pacte de préférence au profit du Preneur en cas de vente des murs**

1.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux qu'après accord préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'agrément de la sous-location par le Bailleur, le Preneur restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les lieux forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le Bailleur ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, ni au versement d'une quelconque indemnité au profit du sous-locataire, le Preneur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle à courir du présent bail.

En cas de sous-location autorisée par le Bailleur, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail. Le Preneur devra notamment s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance définies à l'article 24 du présent bail et prendre toutes les dispositions pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier, à première réquisition du Bailleur, et pour la première fois lors de la signature du sous-bail.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera de plein droit la résiliation du premier ; ainsi qu'une clause indiquant qu'il ne pourra en aucun cas invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'article L.145-31 du Code de Commerce, prévoyant d'appeler le Bailleur à concourir à la signature du sous-bail.

Il est en outre expressément convenu qu'un projet de sous-bail devra avoir été préalablement adressé au Bailleur, et qu'une copie de la sous-location signée devra lui être remise, sans frais, dans le mois de la signature.

2.

Le Preneur pourra céder ses droits au présent bail et/ou son fonds de commerce après avoir obtenu au préalable et par écrit l'agrément du Bailleur concernant son cessionnaire. Il est ici précisé que, s'agissant de la cession du fonds de commerce, le Bailleur pourra refuser son agrément en cas d'infraction aux clauses du bail par le Preneur, et notamment dans l'hypothèse où ce dernier ne serait pas à jour du règlement de ses loyers et charges.

Le Bailleur sera appelé à la cession et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire.

Il est précisé que toute cession devra porter sur l'ensemble des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, celles-ci constituant un tout indivisible.

Le Preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous autres cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires échus ou à échoir, que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail, cette garantie étant valable pendant la période triennale au cours de laquelle la cession interviendra. Si la cession devait intervenir moins d'une année avant l'expiration d'une période triennale, la

garantie du cédant devra s'appliquer pendant une année complète à compter de la date de la cession. Cette garantie devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession.

Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

3.

En cas de cession totale des parts sociales de la personne morale titulaire du présent bail, le Preneur devra informer le Bailleur en lui notifiant une copie des actes de cession par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze (15) jours suivant leur signature.

4.

Les parties conviennent de consentir un pacte de préférence au profit du Bailleur pour l'acquisition du droit au bail ou du fonds de commerce, en cas de vente de celui-ci pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs.

A cet effet le Preneur s'oblige et oblige ses ayants droit à faire connaître au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le montant du prix offert par tout autre acquéreur éventuel, ainsi que les modalités de paiement envisagées. Il précisera également le nom, l'adresse et la raison sociale de l'éventuel acquéreur.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter du jour de la réception de ladite lettre pour faire valoir son droit de préférence.

Il devra alors aviser le Preneur de son intention de se porter acquéreur aux mêmes conditions, par lettre recommandée avec accusé de réception et déférer à la première convocation qui lui sera adressée pour la signature des actes de cession. Faute de s'être prononcé dans le délai d'un mois ou d'avoir satisfait à la convocation, il sera déchu de son droit de préférence et le Preneur reprendra son entière liberté, sous réserve du paragraphe suivant.

L'acte de vente devra être notifié au Bailleur dans la quinzaine de sa signature pour contrôle de la similitude du prix et des modalités de paiement de celui-ci et, si ces conditions étaient plus favorables à l'acquéreur que celles proposées au Bailleur, ce dernier aura la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification qui lui en sera faite.

La présente clause devra être reproduite intégralement dans tout acte de vente.

Le présent acte de préférence est consenti pour la durée du présent bail et des ses renouvellements éventuels.

Ce droit sera applicable à toutes cessions quelle qu'en soit la forme, cession judiciaire en cas de procédure collective, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou adjudication.

Dans ce dernier cas, le Preneur pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préemption devra lui fournir toutes précisions relatives aux conditions de l'adjudication tels noms et adresses des adjudicataires, ainsi que tout élément relatifs directement ou indirectement au prix.

5.

Si le Bailleur décidait pendant la durée du présent bail ou de ses renouvellements successifs de vendre l'immeuble, ou les Locaux Loués, il s'engage à mettre préalablement le Preneur à même de l'acquiescer à conditions et charges égales et notamment aux conditions fiscales liées à la qualité de l'acquéreur potentiel, par préférence à toute autre acquéreur.

Ce droit de préférence au bénéfice du Preneur ne sera pas applicable, en cas de cession des locaux loués à une entité dont les gérants seraient les mêmes que ceux de la société bailleuse au jour de la signature du présent bail ou dans laquelle un ou plusieurs associés seraient les mêmes que ceux de la société bailleuse, ni dans

*M*  
*Loi*

l'hypothèse où le Preneur ne serait pas à jour du règlement de ses loyers, charges et accessoires ou s'il était en contravention avec l'une des clauses du contrat de bail.

En conséquence et sous réserve des conditions susvisées, si le Bailleur était disposé à accepter les propositions d'achat de tout ou partie de son immeuble, ou des Locaux Loués, il ne pourra traiter avec les auteurs de ces propositions sans avoir préalablement fait connaître ses intentions au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception contenant le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les 4 semaines de la réception de la lettre, le Preneur devra faire connaître au Bailleur au domicile élu en tête des présentes par lettre recommandée avec accusé de réception son intention d'utiliser le droit de préférence à lui concédé et s'obliger à réaliser la vente dans un délai de 3 mois moyennant le prix et sous les charges et conditions à lui notifiées.

## **Article 11. Travaux d'aménagement**

### **1. Autorisations préalables nécessaires pour la réalisation des travaux d'aménagement**

Le Preneur devra obtenir préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement toutes les autorisations administratives nécessaires et notamment :

#### **a) Assemblée générale des copropriétaires**

En cas de travaux affectant les parties communes, le Preneur devra obtenir l'autorisation des copropriétaires réunis en assemblée générale. En ce cas, le Preneur accompagnera le Bailleur à l'assemblée générale des copropriétaires, tenue de délibérer sur la demande d'autorisation d'exécution des travaux du Preneur, pour présenter aux copropriétaires la nature des travaux. Si ces travaux nécessitent la convocation d'une assemblée Générale Extraordinaire, les frais de convocation resteront alors à la charge du Preneur sur production de l'appel de fonds du Syndic.

En toute hypothèse, le Preneur devra communiquer lors de sa demande tous les plans et descriptifs des travaux envisagés.

#### **b) Autorisations administratives**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations notamment administratives qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment l'agrément de la SAEM Val de Seine conformément à la « Convention de Coordination pour le développement commercial du Trapèze » ci-annexée, et autres, sans que cela ne puisse en rien entraver l'application du présent contrat. Pendant toute la durée du bail, il s'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, Injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, et à effectuer à ses seuls frais, redevances, risques et périls, tous travaux ainsi rendus nécessaires le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à mettre tous les moyens en œuvre afin d'obtenir lesdites autorisations dans les meilleurs délais (constitution du dossier par un architecte compétent, dépôt du dossier dans les délais impartis, réactivité aux demandes éventuelles et complémentaires de l'administration, etc...)

Les plans établis et les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires devront être fournis au Bailleur.

### **2. Réalisation des travaux d'aménagement**

➤ Pour la réalisation des travaux d'aménagement et notamment ceux touchant aux parties communes (façade, plancher, plafond...), le Preneur devra remplir les conditions suivantes :

- faire réaliser les travaux d'aménagement et de décoration des locaux et les mener à bonne fin, à ses frais exclusifs. Le Preneur devra notamment respecter le Cahier des Charges des façades des locaux

*lu*  
*vi*

commerciaux, le cahier des charges des vitrines des locaux commerciaux de l'îlot D3 A, notamment en ce qui concerne les façades, les vitrines, les rideaux métalliques et les enseignes, ainsi que la notice descriptive spécifique au commerce 37 E, ci-annexés.

- exécuter lesdits travaux dans un délai de neuf (9) mois à compter de l'obtention de la dernière des autorisations administratives nécessaires (permis de construire modificatif, permis d'aménagement) ou le cas échéant à compter de la mise à disposition des locaux dans le cas où cette dernière interviendrait postérieurement à l'obtention des autorisations précitées.  
A défaut de respecter le délai de neuf (9) mois susvisé, le Preneur versera au Bailleur, en sus des loyers et accessoires courants, une indemnité par jour de retard égale à un jour du loyer HT/HC.
- souscrire les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution du chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce, conformément à la législation en vigueur.
- missionner un architecte ou un agenceur aux fins d'effectuer la déclaration préalable de travaux auprès de la Mairie, et de contrôler que les travaux ont été réalisés dans le strict respect des normes en vigueur et des règles de l'art conformément au projet initialement notifié au Bailleur, et autorisé par la copropriété.
- faire exécuter ses travaux par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées, s'assurer qu'elles ont souscrit les assurances requises.
- missionner un bureau de contrôle technique chargé de valider la conformité des travaux. Le Preneur devra en conséquence adresser au Bailleur, le rapport du bureau de contrôle technique dans les plus brefs délais après la fin des travaux.  
A défaut pour le Preneur de respecter cette obligation, le Bailleur missionnera lui-même un bureau de contrôle technique chargé de valider la conformité des travaux et ce à la charge exclusive du Preneur.
- En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ainsi donnée pour la réalisation de ces travaux, ne saurait engager en aucun cas sa responsabilité ni atténuer celle du locataire tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.
- Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux notamment en ce qu'ils seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble ainsi qu'au titre des troubles anormaux de voisinage et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.
- Le Preneur devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier y compris de l'amenée des réseaux ainsi que leur raccordement sur le réseau existant en accord avec le Bailleur et les concessionnaires.
- Il est rappelé que les façades devront être conformes à la déclaration de travaux déposée en Mairie et avoir reçu au préalable l'agrément des autorités compétentes.
- En outre, le Bailleur se réserve le droit d'obtenir en référé la résiliation de plein droit du bail pour manquement à l'obligation d'aménager les lieux dans le délai imparti et ce après la délivrance d'un commandement d'avoir à respecter dans le délai d'un mois son obligation d'aménager les lieux
- Le Preneur devra effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par l'administration, quelle qu'en soit la nature, et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et de tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public.

lu

60

➤ Climatisation et ventilation :

Le Preneur devra préalablement à la réalisation des travaux relatifs à la ventilation et/ou à la climatisation adresser un dossier descriptif desdits travaux au Bailleur.

Le Preneur supportera tous les frais concernant l'aménagement et l'entretien de ventilation et/ou de climatisation et fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires.

Il devra chemiser ou gainer les gaines ou conduits de ventilation haute.

Il ne pourra installer de moteurs ou groupes de climatisation en dehors de son local commercial sans l'accord des autorités administratives, et compétentes, et notamment du promoteur, des copropriétaires et de l'architecte de l'immeuble.

En outre, le Preneur devra notamment :

- s'assurer du bon entretien de sa ventilation et/ou climatisation
- assurer le nettoyage des conduits
- fournir la copie du contrat d'entretien et de maintenance chaque année au Bailleur.

➤ Abonnements et réseaux fluides : Electricité / Télécommunications / Gaz / Eau :

I.

Le Preneur devra, à ses frais, raccorder son local au « local technique basse tension » de l'ensemble immobilier, réservé à cet effet, ou à défaut au coffret de coupure d'alimentation en façade, et ce après avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires.

Les raccordements électriques et la pose des tableaux de comptage sont à prévoir par le Preneur, lequel en supportera la charge exclusive.

En cas de demande spécifique de puissance, il devra se rapprocher du fournisseur d'énergie de son choix et fera son affaire du raccordement de son local au point d'accès d'énergie le plus proche, étant précisé que le local est équipé d'un Tarif Jaune d'une puissance de 98 KW.

II.

Après avoir vérifié que le gaz n'est pas interdit dans l'immeuble, le Preneur devra faire toutes les démarches auprès des sociétés fournisseurs de ce fluide pour amener le gaz dans son local dans le respect des normes en vigueur et des autorités compétentes, et notamment après avoir obtenu l'accord de la copropriété ou de son représentant; la responsabilité du Bailleur ne pouvant en aucun cas être inculquée.

III.

En cas d'obligation par la copropriété ou résultant d'une réglementation, le Preneur devra installer un compteur divisionnaire ou individuel pour l'eau, à sa charge exclusive.

IV.

Le Preneur se chargera de souscrire les contrats d'abonnement nécessaires et acquittera en outre directement, toutes consommations d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc.. selon les indications et ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le Bailleur en soit responsable.

Le Preneur aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des fourreaux en attente à l'intérieur du local et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, EDF, etc.) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le Preneur accepte, sans indemnité, les servitudes de passage dans son lot des réseaux divers et nécessaires au fonctionnement normal des autres lots de l'ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble et nécessaires à la desserte de son propre lot.

➤ Boîte aux lettres et traitement des déchets :

Le Preneur n'aura pas accès aux locaux communs et sera tenu d'équiper son local d'un emplacement réservé à ses poubelles et déchets.

Le Preneur n'aura pas accès aux boîtes aux lettres dans le hall de l'immeuble et devra insérer sa boîte aux lettres dans sa vitrine.

➤ Enseigne :

Le Preneur pourra apposer une enseigne sur la façade de l'immeuble sous réserve d'avoir reçu l'agrément préalable du Bailleur, et de toutes les autorités nécessaires (notamment de la SAEM Val de Seine pour autorisation avant le dépôt en Mairie, de l'architecte de l'immeuble, du maître d'ouvrage et des autorités administratives si ceux-ci s'avèrent nécessaires) et dans le respect le cas échéant du règlement de copropriété et de la loi sur la copropriété, à ses risques et périls, garantissant le Bailleur contre tous recours nés de l'installation ou de la présence de ces enseignes.

Le Preneur devra strictement respecter le Cahier des Charges des locaux commerciaux de l'lot D3 A ci-annexé.

Le Preneur demeurera responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Le Preneur s'oblige à procéder à la dépose de toute enseigne en fin de jouissance et à faire procéder aux travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

Toute modification d'enseigne devra recevoir préalablement l'autorisation expresse du Bailleur.

### 3. Réalisation de travaux pendant toute la durée du bail

Le Preneur pourra effectuer dans les locaux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de ces locaux, ni nuire à leur solidité, ni affecter les parties communes de l'immeuble, et qu'ils respectent les réglementations applicables et soient effectués dans les règles de l'art.

Avant le début de tous travaux de gros œuvre, comme tous aménagements extérieurs et intérieurs importants (tels que démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers), le Preneur devra adresser au Bailleur, sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus,
- un calendrier de travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier de sécurité, si les travaux le nécessitent.

Outre l'autorisation écrite du Bailleur d'effectuer les travaux, le Preneur devra obtenir toute autorisation administrative et/ou de la copropriété qui serait nécessaire pour engager les travaux.

Que ce soit pour les travaux d'aménagement lors de la prise d'effet du bail ou pour les travaux réalisés en cours de bail, le Preneur :

- devra faire exécuter les travaux en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations en vigueur en respectant les documents approuvés par l'Administration,
- devra faire appel à des entreprises qualifiées titulaires des polices d'assurances adéquates,
- ne devra pas encombrer les parties communes de gravas ou débris ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction,

lu  
la

devra fournir après exécution des travaux les plans de recollement des ouvrages exécutés.

## Article 12. Exploitation d'activité par le Preneur

Le Preneur est tenu de commencer à exploiter personnellement son activité au plus tard neuf (9) mois à compter de l'obtention de la dernière des autorisations administratives (permis de construire modificatif, permis d'aménagement) ou le cas échéant à compter de la mise à disposition des locaux dans le cas où cette dernière intervient postérieurement à l'obtention desdites autorisations précitées.

A défaut, le Preneur versera au Bailleur, en sus des loyers et accessoires courants, une indemnité par jour de retard égale à un jour du loyer HT/HC.

Le Bailleur se réserve le droit d'obtenir en référé la résiliation de plein droit du bail pour manquement à l'obligation d'exploiter son activité dans les lieux et ce après la délivrance d'un commandement d'avoir à respecter dans le délai d'un (1) mois son obligation d'exploiter son activité.

## Article 13. Entretien

1.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, maintenir l'intégralité des locaux loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations.

2.

Le Preneur aura la charge de toutes les réparations afférentes aux locaux loués, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, lesquelles resteront à la charge du Bailleur. Il est toutefois expressément convenu que tous les travaux de mise en conformité qui viendraient à être exigés par la Commission d'hygiène et de salubrité, ainsi que tous travaux de mise en conformité en matière de sécurité, ou par toute autre Administration seront à la charge exclusive du Preneur quelles qu'en soient leur nature et leur importance.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, revêtement de sol, boiserie. Il prendra à sa charge la réparation des dégradations sur les biens loués, qu'elles soient causées par lui-même ou par un tiers, identifié ou non identifié, et renonce à l'application de l'article 1755 du Code Civil. Tout remplacement se fera obligatoirement à l'identique, sauf accord préalable, exprès et écrit du Bailleur.

3.

Dans l'hypothèse où les biens loués seraient dégradés par les véhicules livrant le Preneur, ce dernier s'engage à réparer les dégâts et à en supporter le coût.

4.

Le Preneur souscrita auprès des organismes agréés des contrats annuels de vérification des installations électriques, des extincteurs, de la climatisation et de chauffage, et se conformera aux prescriptions de ces organismes. A cette fin, il souscrita tous contrats d'entretien nécessaires et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci et fournira chaque année au Bailleur le rapport de ces organismes.

5.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en son lieu et place, lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur. Il est convenu qu'en cas d'urgence, le Bailleur sera dispensé du délai de trente (30) jours susvisé.

W  
W

6.

Il devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

7.

Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

8.

Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ses équipements.

9.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel.

10.

Dans tous les cas où il s'avérerait indispensable d'entrer dans les lieux pour cause de sinistre qui semblerait avoir sa source dans les locaux loués, et si le Preneur ne pouvait être joint, le Bailleur ou l'organisme chargé de la gestion de l'immeuble sont formellement autorisés à pénétrer dans les locaux loués sans formalité autre que d'en aviser par tous moyens le Preneur dans les plus brefs délais aux fins de tenter de remédier aux causes du sinistre.

#### Article 14. Réparations et travaux dans l'immeuble

1.

Le Preneur devra souffrir, quelque gêne qu'elles 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, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Bailleur s'engage à fournir ses meilleurs efforts afin de limiter au maximum la gêne occasionnée et garantir au mieux la visibilité du commerce au Preneur.

2.

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, ~~alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre~~ d'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

3.

Il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les parties communes nécessitent l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale. En cas de difficulté ou de retard dans l'obtention d'un tel accord, le Preneur s'interdit de rechercher le Bailleur en réparation du préjudice, quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui, le Bailleur ne pouvant encourir une quelconque responsabilité, eu égard aux contraintes de la réglementation applicable aux convocations et aux tenues des assemblées générales de copropriété.

lm  
46

### **Article 15. Gardiennage**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du bien loué, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués, même s'il est institué un système collectif de gardiennage.

Tout système individuel d'alarme sonore, visuelle ou mixte ne pourra être installé par le Preneur que s'il est conforme en tout point à la réglementation en vigueur, y compris l'agrément exprès des autorités compétentes, si ce dernier est requis.

### **Article 16. Transformations et améliorations par le Preneur**

1.

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et ou de la copropriété.

2.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés par des entreprises ayant les qualifications professionnelles requises, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur, et sous la surveillance du Bailleur ou du maître d'œuvre du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et ces entreprises. Dans l'hypothèse où l'ampleur de tels travaux nécessiterait une étude technique préalable, un contrôle, ou le visa d'un cabinet d'expertise ou d'un bureau de contrôle qualifié, afin de s'assurer notamment que ces travaux n'affecteront pas la pérennité de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, les honoraires d'un tel cabinet seront à la charge du Preneur.

3.

Tous travaux, embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués resteront à la fin du bail la propriété du Bailleur, sans indemnité aucune. Toutefois, le Bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

### **Article 17. Garnissement et obligation d'exploiter**

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment ouverts et achalandés, et exercer son commerce de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement du loyer et des accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

---

### **Article 18. Protection de l'environnement**

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver les locaux loués, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

Si, d'une façon ou d'une autre et par acte du Preneur, de ses représentants ou cocontractants, l'environnement est pollué, pollution qui aurait des suites nuisibles pour la propriété du Bailleur (terrain ou Immeuble), le Preneur en sera tenu responsable et il fera exécuter, à ses frais exclusifs, tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences, pour éviter que des dommages persistants ne soient apportés à la propriété du Bailleur.

Au moment où cette pollution est constatée, soit le Preneur dédommage le Bailleur pour tous les contrôles et frais nécessaires pour déterminer si toutes les conséquences nuisibles de cette pollution sont éliminées ou pour

*lu*  
*20*

constater quelle pollution est encore présente (sur ou dans la propriété du Bailleur), soit le Preneur fait lui-même le nécessaire pour l'établissement de rapports d'environnement par des experts notoirement reconnus.

Dans ce dernier cas, le Preneur sera également tenu d'éliminer, à ses frais, toutes les conséquences nuisibles découlant de cette pollution.

En fin de bail, le Preneur confirmera par écrit qu'aucune pollution ne s'est produite ou que si une quelconque pollution s'est produite, que toutes les conséquences nuisibles sont éliminées définitivement.

Le Bailleur se réserve le droit de faire contrôler la déclaration du Preneur par un expert de l'environnement, désigné de commun accord. Si, suite à ce contrôle, une forme quelconque de pollution est constatée du fait du Preneur, ce dernier en sera tenu responsable et fera exécuter tous les travaux nécessaires soit pour y mettre fin, soit pour éliminer toutes les conséquences nuisibles, afin d'éviter des dégâts persistants à la propriété du Bailleur.

Sauf constat contraire de l'expert, le Preneur sera dès lors déchargé de ses responsabilités.

#### **Article 19. Réclamation des tiers ou contre des tiers**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur ne puisse être recherché.

#### **Article 20. Interruption dans les services collectifs**

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Le Bailleur n'est pas tenu de prévenir le Preneur des interruptions, sauf s'il en a été lui-même averti.

#### **Article 21. Destruction des locaux loués – Expropriation**

##### **1. Destruction totale ou partielle des locaux loués**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil et ce sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction des locaux loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, en ce qui concerne cette privation de jouissance.

En cas de sinistre partiel, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En l'absence de résiliation, le Preneur règlera le loyer à proportion de la surface louée qui ne serait pas détruite.

ln  
L6

## 2. Expropriation

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

### Article 22. Visite des lieux

Le Preneur devra donner accès, dans les lieux loués, au Bailleur, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, soit six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre, aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tous panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux, en concertation avec le Preneur, et ce dernier sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

### Article 23. Restitution des locaux

1.  
Avant de déménager, 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 du paiement des contributions à sa charge, y compris de la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

2.  
Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état d'usage et de réparation de toute nature, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Nonobstant la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration, le loyer restant dû jusqu'à ce terme.

A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

3.  
Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avèreraient nécessaires, pour des raisons autres que l'usure normale du bien, et que le Preneur n'aurait pas pris toutes dispositions pour les réaliser lui-même et ce avant la date d'expiration du bail, le Preneur devrait, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis et en régler le montant au Bailleur.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention ou son opposition dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de faire exécuter les travaux lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées à cet effet. Le délai d'exécution devra être similaire ou inférieur à celui proposé par les entreprises présentées par le Bailleur.

*M*  
*60*

Dans les deux cas, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité d'immobilisation de son bien, pour la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués et ce postérieurement à la date d'expiration du bail. L'indemnité sera calculée prorata temporis sur la base du loyer du dernier trimestre, charges comprises.

Afin d'éviter tout malentendu sur la nature des travaux et réparations que le Bailleur jugerait nécessaires, afin de mieux planifier la réalisation desdits travaux avant la fin du bail, le Preneur pourra organiser, préalablement à l'expiration du bail, une visite des locaux loués avec le Bailleur en vue de la préparation de l'état des lieux.

A la demande du Bailleur, le Preneur devra procéder immédiatement et à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou des enseignes de son prédécesseur qu'il aurait accepté de conserver.

## **Article 24. Assurance - Recours**

### **1. Assurance du locataire**

1.1. Le Preneur fera assurer pendant toute la durée du bail auprès de compagnies notoirement solvables et autorisées à assurer sur le territoire français :

- ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises, ainsi que les agencements et embellissements y compris ceux considérés comme immeubles par destination, en valeur à neuf, pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité et notamment contre les risques suivants :
  - incendie
  - explosions, implosions
  - foudre
  - électricité et accidents d'ordre électrique
  - tempête, ouragan, grêle
  - poids de la neige
  - dégâts des eaux, gel
  - infiltrations toiture/terrasse/vitrage
  - refoulement d'égouts
  - vol y compris les détériorations suite au vol
  - vandalisme
  - bris de glace
  - attentats, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme
  - catastrophes naturelles, événements naturels
  - risques complémentaires tels que perte d'exploitation, perte d'usage, troubles de jouissance
- sa responsabilité civile qu'il pourrait encourir du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel et couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers.

En outre, le Preneur souscrira une police couvrant le risque «environnement» dans l'hypothèse où sa police responsabilité civile exclurait ce risque.

1.2. Les polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, son mandataire ou ses assureurs. En contrepartie, le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par la garantie propriétaire non occupant, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur.

1.3. Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à tout moment de son occupation, sur simple demande du Bailleur et pour la première fois à son entrée dans les lieux.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices d'assurance, le Bailleur se réserve le droit soit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes correspondantes soit de résilier le présent bail.

Le Preneur s'engage à faire mentionner dans les polices d'assurance que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze (15) jours après notification par l'assureur au Bailleur, de la possibilité pour ce dernier de s'exécuter aux lieux et place du Preneur.

**1.4. Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.**

Au cas où l'activité du Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement les surprimes payées, tant par le Bailleur que par les colocataires ou voisins et en tout cas, de garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

**1.5. Le Preneur devra déclarer immédiatement à son assureur, d'une part et au Bailleur, d'autre part, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.**

Il devra notamment et dès qu'il en aura connaissance prévenir le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient survenir dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner.

Il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

**1.6. De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues au Bailleur.**

**1.7. Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux au Bailleur et aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir. Le Preneur sera également tenu de laisser libre accès des lieux au Bailleur et aux assureurs du Bailleur en cas de survenance d'un sinistre.**

**1.8 Le Preneur s'engage à équiper les locaux d'extincteurs conformes à la réglementation générale en vigueur ainsi qu'aux éventuelles réglementations particulières liées à son activité. Il s'engage également à s'assurer du maintien en bon état de fonctionnement desdits extincteurs par un contrôle effectué au moins une fois par an par une société agréée à cet effet.**

## **2. Renonciation à recours**

Le Preneur devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance, à la charge pour le Preneur de faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.
- pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur.
- en cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble.

*Handwritten marks:*  
A large stylized signature or mark on the right side of the page.  
A smaller mark below it.

- pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur aux employés de l'immeuble.
- en cas de destruction ou détérioration totale ou partielle des lieux loués et des marchandises ou objets s'y trouvant par suite d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des locaux ou des sous-sols, de fuites sur canalisation, d'infiltrations, au travers des toitures ou vitrage, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, d'inondation même par refoulement d'égout, et de façon générale du fait de la privation ou du trouble de jouissance des locaux loués, et ce même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, le Preneur devant s'assurer contre ces risques.
- en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de l'eau, du gaz, de l'électricité, climatisation, ventilation ou toutes autres installations ou équipements collectifs pour un motif quelconque, le Bailleur n'étant pas au surplus tenu de prévenir le Preneur des interruptions.
- si les locaux loués comportent un local au sous-sol, le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.
- pour toutes conséquences qu'elles qu'en soient pour le Preneur des travaux qui seraient à exécuter sur ou dans l'immeuble (notamment les travaux de ravalement), sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, même s'ils entraînaient un trouble de jouissance pour le Preneur.
- en cas de troubles ou dommages subis du fait d'autres locataires même ceux mis en place par le Bailleur ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.

**Article 25. Etat des risques naturels, miniers et technologiques – Diagnostic de performance énergétique**

**1. Plan de prévention des risques technologiques et miniers**

La commune de BOULOGNE BILLANCOURT ne se situe pas dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques et miniers, approuvé, ni prescrit.

Le bien immobilier n'a subi, à la connaissance du Bailleur, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

**2. Plan de prévention des risques naturels prévisibles**

La commune de BOULOGNE BILLANCOURT se situe dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, approuvé (Inondation).

L'immeuble n'a subi, à la connaissance du Bailleur, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

**3. Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**

La commune de BOULOGNE BILLANCOURT se situe dans une zone de sismicité 1.

u  
L6

Sont annexés aux présentes, les documents suivants :

- 1- l'état des risques naturels, miniers et technologiques établi en application des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement
- 2- l'arrêté préfectoral n°2006/060 du 7 février 2006 mis à jour le 15 septembre 2011
- 3- le dossier d'information sur les risques naturels et technologiques de la Commune de BOULOGNE BILLANCOURT établi par la Préfecture des hauts de Seine.
- 4- la cartographie

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ces documents et s'oblige expressément à en faire son affaire personnelle.

#### **4. Diagnostic de performance énergétique**

4.1 Le Preneur reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (Instaurés par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004) et du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, prévoyant l'obligation pour le Bailleur de biens et droits Immobiliers de fournir au Preneur un diagnostic de performance énergétique.

Ce diagnostic a une valeur purement informative et doit être annexé à tout contrat de bail.

Toutefois, les locaux étant bruts de béton au jour de la signature du présent bail, le Bailleur est dans l'impossibilité de faire établir un diagnostic de performance énergétique, ce que reconnaît expressément le Preneur qui décharge le Bailleur de toute responsabilité.

4.2 Le Preneur s'engage à adresser au Bailleur, au début de chaque exercice civil, la totalité des factures relatives à la consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz,...) dépensée dans les locaux loués et afférentes à l'exercice civil précédent.

Par ailleurs, le Preneur laissera le libre accès des locaux loués à tout technicien mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir un ou plusieurs diagnostics techniques.

#### **Article 26. Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

---

#### **Article 27. Versement de garantie**

1.  
Le dépôt de garantie est affecté à la garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le Preneur.

2.  
En cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, et notamment de l'obligation de prendre possession des lieux stipulée à l'article 3 et de l'obligation d'obtenir les autorisations nécessaires stipulées à l'article 11 ou de toute inexécution des conditions du bail pour une cause imputable au Preneur, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

h  
LG

3.

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, la somme de 19 912,50 euros (dix-neuf mille neuf cent douze euros cinquante centimes) correspondant à trois (3) mois de loyer HT dans les 5 jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives définies à l'article 29 du présent bail.

Le présent bail sera résilié de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie, si bon semble au Bailleur.

4.

Cette somme est ainsi remise au Bailleur qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au Preneur, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au Bailleur à sa sortie ou dont le Bailleur pourrait être responsable du fait du Preneur à un titre quelconque. Il est rappelé qu'en aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer et les charges dont il est redevable sur le dépôt de garantie.

5.

En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera majoré de plein droit et sans formalité de manière à toujours correspondre à trois (3) mois de loyer HT.

6.

En outre, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur une attestation de caution bancaire selon modèle joint en annexe, de trois (3) mois de loyer HT soit 19 912,50 euros pour une durée de trois (3) ans en garantie de la bonne exécution des clauses du bail.

Le Preneur devra remettre un chèque de ce montant le jour de la signature des présentes, qui lui sera restitué lors de la production de l'attestation de caution bancaire au profit du Bailleur, dans le mois suivant la prise d'effet du bail.

#### Article 28. Clause résolutoire

1.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un (1) mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

2.

Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers versés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

3.

En sus du remboursement au Bailleur des frais d'huisier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extrajudiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du Preneur et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, les honoraires de ses avocats, ce dernier devrait payer une indemnité fixée forfaitairement à vingt pour cent des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le Bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

h  
6

4.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, la dite ordonnance étant exécutoire par provision.

5.

Sans préjudice de ce qui est stipulé à l'alinéa précédent, Il est expressément convenu entre les parties et le Preneur accepte sans exception ni réserve que :

- A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédent l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir décal de règlement.
- Si le Preneur déchu de tout droit d'occupation, ne libère pas totalement les lieux de tous occupants de son chef et/ou de tous meubles et objets mobiliers, résiste à une ordonnance d'expulsion, obtient judiciairement des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation irréductible égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs, ladite indemnité étant destinée à dédommager le Bailleur du préjudice causé par l'occupation des lieux.

6.

Par dérogation aux dispositions du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera dans l'ordre suivant :

1. frais de recouvrement et de procédure
2. clause pénale
3. Intérêts de retard
4. provisions sur charges et soldes de charges
5. honoraires de gestion
6. réajustement du dépôt de garantie
7. indemnités d'occupation ou loyers arriérés
8. indemnités d'occupation ou loyers courants

#### Article 29. Conditions suspensives

~~Le présent bail est conclu sous les 3 conditions suspensives suivantes :~~

1/ l'obtention par le Preneur d'un financement aux conditions suivantes au plus tard le 30 septembre 2014 :

- Montant : 450.000,00 €
- Durée : 10 ans
- Taux hors assurance : 3,00 %

Afin de pouvoir se prévaloir de cette présente condition suspensive, le Preneur s'engage à déposer une demande de financement, auprès d'au moins deux établissements bancaires, dans un délai de 3 semaines calendaires à compter de la signature du présent bail et à en justifier au Bailleur dans les 5 jours qui suivent. A défaut de respecter ces deux délais de dépôt et de justification, la condition suspensive d'obtention de financement sera réputée réalisée, si bon semble au Bailleur.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai imparti, et sous réserve pour le Preneur d'avoir respecté les obligations contractuelles de dépôt et de justification dans les délais, le présent bail sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre (seuls les honoraires de la société lui resteront définitivement acquis).

2/ l'obtention par le Preneur d'une déclaration préalable de travaux dans un délai d'un mois à compter de son dépôt en mairie

Afin de pouvoir se prévaloir de cette présente condition suspensive, le Preneur s'engage à déposer une demande préalable en mairie au plus tard le 31 juillet 2014 et à en justifier au Bailleur dans les 5 jours qui suivent. A défaut de respecter ces deux délais de dépôt et de justification, la condition suspensive d'obtention de la déclaration préalable sera réputée réalisée, si bon semble au Bailleur.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai imparti, et sous réserve pour le Preneur d'avoir respecté les obligations contractuelles de dépôt et de justification dans les délais, le présent bail sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre (seuls les honoraires de la société C&G lui resteront définitivement acquis).

3/ l'obtention par le Preneur d'une autorisation d'enseigne dans un délai de deux mois à compter de son dépôt en mairie

Afin de pouvoir se prévaloir de cette présente condition suspensive, le Preneur s'engage à déposer une demande d'enseigne en mairie au plus tard le 31 juillet 2014 et à en justifier au Bailleur dans les 5 jours qui suivent. A défaut de respecter ces deux délais de dépôt et de justification, la condition suspensive d'obtention de la déclaration préalable sera réputée réalisée, si bon semble au Bailleur.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai imparti, et sous réserve pour le Preneur d'avoir respecté les obligations contractuelles de dépôt et de justification dans les délais, le présent bail sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre (seuls les honoraires de la société C&G lui resteront définitivement acquis).

### Article 30. Frais et Honoraires

Les honoraires de commercialisation dus à la société sont à la charge du Preneur qui s'y oblige. Leur montant est fixé à 30% du loyer annuel HT/HC de référence soit un montant de 23 895,00 euros HT soit 28 674,00 euros TTC à verser dans les 5 jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives définies à l'article 29 du présent bail.

Les honoraires de rédaction du présent bail dus à la société sont à la charge du Preneur qui s'y oblige et sont fixés à la somme de 1.100,00 euros HT, soit 1.320,00 euros TTC à verser le jour de la signature des présentes.

### Article 31. Attribution de juridiction

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

### Article 32. Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties font election de domicile en leur siège respectif.

Fait en trois (3) exemplaires,  
A PARIS  
Le 1<sup>er</sup> juillet 2014

LE BAILLEUR

Paraphes

LE PRENEUR

## AVENANT N°2 AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

► Substitution

### Entre les soussignés :

La société \_\_\_\_\_, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 euros, immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro \_\_\_\_\_ dont le siège social est au

dûment habilités à cet effet tant en vertu de la loi que des statuts,

Ci-après dénommée "Le Bailleur"  
d'une part,

### Et :

Monsieur GABORIAU Laurent, né le 16 03 1964 à Troyes, de nationalité française, demeurant 2 rue Maurice  
Berteaux à Sèvres (92310),

Ci-après dénommé "Le Preneur substituant"  
d'autre part,

La société THE BOAT HOUSE, société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 euros, immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 805 407 277, dont le siège social se situe 45  
Quai Georges Gorse 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, représentée par son Président Monsieur Laurent  
GABORIAU,

Ci-après dénommé « Le Preneur substitué »  
D'autre part,

### Il est rappelé ce qui suit :

1.

Par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014, la SC \_\_\_\_\_ a fait bail et donné à loyer à  
Monsieur Laurent GABORIAU – lequel bénéficie d'une faculté de substitution – les locaux ci-dessous désignés :

« Dans un ensemble immobilier qui sera soumis en partie au statut de la copropriété sis à BOULOGNE  
BILLANCOURT (92100), quai Georges Gorse, sur un terrain formant le lot A de l'îlot D3 (lot D3A) de la ZAC Seguin  
Rives de Seine, cadastré section BD numéro 89 pour une contenance de 60 ares 28 centiares :

► un local commercial en rez-de-chaussée, sis 45 quai Georges Gorse, d'une surface totale d'environ 155,30 m<sup>2</sup>,  
compris dans le Volume 7, et figurant au plan sous la désignation commerce 37 E

*Locaux livrés neufs, bruts de décoffrage, bruts de béton, fourreaux de fluides en attente,  
vitrines non posées.*

► un emplacement double de stationnement désigné ci-dessous :

*LS*

*LG*

Lot numéro DIX MILLE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (10.199)

Un emplacement double pour véhicules automobiles portant les numéros 1001 et 1002 situé au premier sous-sol tel qu'il figure au plan sous le numéro 10199 et les seize / trois mille sept cent trente-sixièmes des parties communes générales, ci ..... 16/3736èmes »

Ce contrat de bail a été consenti pour une activité de pub (musique live, spectacles), bar, brasserie, restaurant, traiteur.

2.

Par avenant n°1 en date du 12 novembre 2014 :

- Le Preneur a renoncé expressément et définitivement à la réalisation des trois conditions suspensives énoncées à l'article 29 de son contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> juillet 2014, sans recours possible contre le Bailleur,
- Les parties ont fixé la date de mise à disposition des locaux au 12 novembre 2014,
- Les parties ont fixé l'indice du coût de la construction (ICC) de base pour l'indexation du loyer, soit celui du 2<sup>ème</sup> Trimestre 2014 : 1621.

3.

Le contrat de bail prévoyait expressément la possibilité de substitution à une société commerciale, dont le Preneur devait être le gérant ou Président et associé majoritaire.

Le Preneur a créé une société dénommée THE BOAT HOUSE, laquelle a été immatriculée le 13 novembre 2014.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées aux fins de conclure le présent avenant.

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

Article Unique :

Conformément au contrat de bail en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014, la société dénommée THE BOAT HOUSE, société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 805 407 277, dont le siège social se situe 45 Quai Georges Gorse 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, représentée par son Président Monsieur Laurent GABORIAU, se substitue au Preneur.

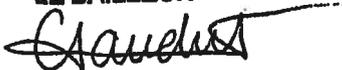
En conséquence, la dénomination « Preneur » stipulée dans le bail en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014 vise la société THE BOAT HOUSE, désormais seule bénéficiaire du bail.

Toutes les autres clauses et conditions du bail demeurent inchangées.

Fait en trois (3) exemplaires,  
A PARIS

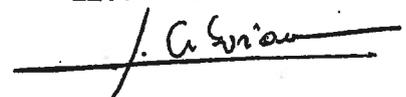
Le 30/01/2015

LE BAILLEUR



Annexe : Kbis

LE PRENEUR



→ Receipt + Date anniversaire = 11/11/24

## AVENANT N°1 AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

- ▶ Levée des conditions suspensives
- ▶ Mise à disposition
- ▶ Fixation indice

### Entre les soussignés :

La société . Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 euros, immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 1, dont le siège social est au  
représentée par :  
dûment habilités à cet effet tant en vertu de la loi que des statuts,

Ci-après dénommée "Le Bailleur"  
d'une part,

### Et :

Monsieur GABORIAU Laurent, né le 16 03 1964 à Troyes, de nationalité française, demeurant

Ci-après dénommé "Le Preneur"  
d'autre part,

### Il est rappelé ce qui suit :

1.

Par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014, la : a fait bail et donné à loyer à  
Monsieur Laurent GABORIAU – lequel bénéficie d'une faculté de substitution – les locaux ci-dessous désignés

« Dans un ensemble immobilier qui sera soumis en partie au statut de la copropriété sis à BOULOGNE  
BILLANCOURT (92100), quai Georges Gorse, sur un terrain formant le lot A de l'ilot D3 (lot D3A) de la ZAC Seguin  
Rives de Seine, cadastré section BD numéro 89 pour une contenance de 60 ares 28 centiares :

▶ un local commercial en rez-de-chaussée, sis 45 quai Georges Gorse, d'une surface totale d'environ 155,30 m<sup>2</sup>,  
compris dans le Volume 7, et figurant au plan sous la désignation commerce 37 E

**Locaux livrés neufs, bruts de décoffrage, bruts de béton, fourreaux de fluides en attente,  
vitrines non posées.**

**Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur remboursera au Bailleur, à la prise d'effet du  
contrat de bail, le montant des travaux relatifs à l'installation d'un conduit de fumée et de gaines  
galvanisées à hauteur de 21 997,30 euros HT. Il s'agit d'une condition essentielle sans laquelle les parties  
n'auraient pas contracté.**

6-11/11

► un emplacement double de stationnement désigné ci-dessous :

Lot numéro DIX MILLE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (10.199)

Un emplacement double pour véhicules automobiles  
portant les numéros 1001 et 1002 situé au premier sous-sol  
tel qu'il figure au plan sous le numéro 10199  
et les seize / trois mille sept cent trente-sixièmes  
des parties communes générales, ci .....16/3736èmes »

Ce contrat de bail a été consenti pour une activité de pub (musique live, spectacles), bar, brasserie, restaurant, traiteur.

2.

Le contrat de bail a été conclu sous les conditions suspensives suivantes :

1/ l'obtention par le Preneur d'un financement aux conditions suivantes au plus tard le 30 septembre 2014 :

- Montant : 450.000,00 €
- Durée : 10 ans
- Taux hors assurance : 3,00 %

Afin de pouvoir se prévaloir de cette présente condition suspensive, le Preneur s'est engagé à déposer une demande de financement, auprès d'au moins deux établissements bancaires, dans un délai de 3 semaines calendaires à compter de la signature du présent bail et à en justifier au Bailleur dans les 5 jours qui suivent. A défaut de respecter ces deux délais de dépôt et de justification, la condition suspensive d'obtention de financement sera réputée réalisée, si bon semble au Bailleur.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai imparti, et sous réserve pour le Preneur d'avoir respecté les obligations contractuelles de dépôt et de justification dans les délais, le présent bail sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre (seuls les honoraires de la société C&G lui resteront définitivement acquis).

2/ l'obtention par le Preneur d'une déclaration préalable de travaux dans un délai d'un mois à compter de son dépôt en mairie

Afin de pouvoir se prévaloir de cette présente condition suspensive, le Preneur s'est engagé à déposer une demande préalable en mairie au plus tard le 31 juillet 2014 et à en justifier au Bailleur dans les 5 jours qui suivent. A défaut de respecter ces deux délais de dépôt et de justification, la condition suspensive d'obtention de la déclaration préalable sera réputée réalisée, si bon semble au Bailleur.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai imparti, et sous réserve pour le Preneur d'avoir respecté les obligations contractuelles de dépôt et de justification dans les délais, le présent bail sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre (seuls les honoraires de la société C&G lui resteront définitivement acquis).

3/ l'obtention par le Preneur d'une autorisation d'enseigne dans un délai de deux mois à compter de son dépôt en mairie

Afin de pouvoir se prévaloir de cette présente condition suspensive, le Preneur s'est engagé à déposer une demande d'enseigne en mairie au plus tard le 31 juillet 2014 et à en justifier au Bailleur dans les 5 jours qui suivent. A défaut de respecter ces deux délais de dépôt et de justification, la condition suspensive d'obtention de la déclaration préalable sera réputée réalisée, si bon semble au Bailleur.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai imparti, et sous réserve pour le Preneur d'avoir respecté les obligations contractuelles de dépôt et de justification dans les délais, le présent bail sera caduc et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre (seuls les honoraires de la société C&G lui resteront définitivement acquis).

66 JN

euros HT soit 28 674,00 euros TTC à verser dans les 5 jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives définies à l'article 29 du présent bail.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées aux fins de conclure le présent avenant.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUI :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Le Preneur n'ayant pas justifié le dépôt de sa demande de financement, ni les dépôts de déclaration préalable et demande d'enseigne en Mairie au Bailleur, il ne peut s'en prévaloir et renonce expressément et définitivement à la réalisation des trois conditions suspensives énoncées à l'article 29 de son contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> juillet 2014, sans recours possible contre le Bailleur.

**Article 2 : Mise à disposition du local au Preneur**

Conformément à l'article 3.3 du contrat de bail susvisé, le Bailleur a convoqué le Preneur à prendre livraison de son local le 10 novembre 2014 par lettre recommandée au moins 5 jours à l'avance.  
D'un commun accord la date a cependant été fixée au 12 novembre 2014.

Les parties fixent la date de mise à disposition des locaux au 12 novembre 2014. Par conséquent, le contrat de bail susvisé commencera à courir à compter de cette date pour se finir neuf années entières et consécutives plus tard, soit le 11 novembre 2023.

**Article 3 : Détermination de l'Indice de référence**

Les parties rappellent que le loyer variera à la hausse proportionnellement à l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE, et pour la première fois à la date d'anniversaire de la mise à disposition des locaux au Preneur, soit le 12 novembre 2015, en fonction de la variation entre l'indice de base (dernier indice publié à la date de mise à disposition des locaux au preneur) et le dernier indice trimestriel INSEE du coût de la construction publié lors de la révision.

Les parties prennent acte de l'indice de base, à savoir celui du 2<sup>ème</sup> Trimestre 2014 : 1621.

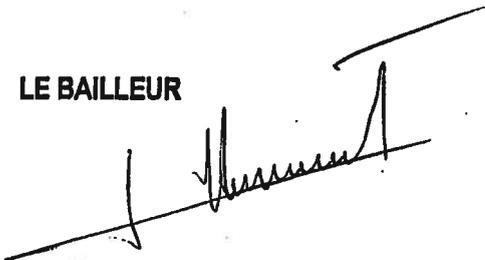
Toutes les clauses et conditions du bail demeurent inchangées.

Fait en trois (3) exemplaires,

A PARIS

Le 12 novembre.2014

**LE BAILLEUR**



**LE PRENEUR**

