

DUBOIS

## BAIL COMMERCIAL

**En application des articles L.145 - 1 et suivants  
du Code de commerce**

***Entre les soussignés :***

- 
- 
- 
- 
- 

ci-après dénommé « la bailleresse »,  
d'une part

***Et***

- ***La SOCIETE à RESPONSABILITE LIMITÉE FLEURS de BOIS CO***
- Immatriculée au Registre du Commerce de Nanterre,
- sous le numéro 824 940 811
- dont le siège social est sis à : BOIS-COLOMBES – 92270
- 27, rue Jean-JAURES
- au capital social de 1.000,00 euros
- Prise en la personne de sa Gérante Madame LASOUED Houda,
- demeurant : 27, rue Jean-JAURES
  
- domicilié en cette qualité audit siège

ci-après dénommé le « preneur »,  
d'autre part

***Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :***



## Régime juridique - Durée

### Article 1 - Objet - Régime juridique

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

En conséquence, le bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au preneur, qui accepte, les locaux désignés à l'article 3 ci-après, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

### Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 10 mois à effet du 1<sup>er</sup> mars 2017 pour se terminer le 31 décembre 2017 et immédiatement à la suite pour respect des dispositions légales, pour une période de trois, six, ou neuf, années entières et consécutives à effet du 1<sup>er</sup> Janvier 2018 pour se terminer le 31 décembre 2027

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

### Article 3 - Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

La présente convention locative, porte sur des locaux dépendants d'un ensemble immobilier sis à :

- Bois-Colombes, - 92270 – 69, rue des Bourguignons

- Ils sont composés d'une boutique en rez-de-chaussée et de plain-pied, sous-sol total et commodités, WC et lavabo, petite cave sous la boutique à laquelle on accède par un escalier intérieur situé dans la boutique.
- Droit de jouissance sur la longueur de la boutique et de l'emprise du terrain se trouvant devant celle-ci et jusqu'à l'alignement de l'immeuble.

Tel que lesdits locaux se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin de faire plus ample désignation à la demande du preneur qui déclare, parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver en conformité à l'usage auxquels ils sont destinés

Le preneur les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

## **Article 4 - Destination**

Les locaux loués sont destinés et consentis à l'usage des activités commerciales exploitées par le preneur, dans la limite de son objet social et notamment de la vente de fleurs, au détail, de plantes vertes et fleuries, outre réalisation et vente de compositions florales ,et activités connexes et complémentaires à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

## **Article 5 - État de livraison - État des lieux initial**

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le bailleur autorise le preneur à réaliser dans les locaux loués des travaux d'aménagement selon le descriptif annexé au présent bail. Le preneur s'engage à les faire exécuter, à ses frais et risques, dans le respect des prescriptions fixées ci-après, sans recours d'aucune sorte contre le bailleur.

## **Article 6 - Modalités d'accès aux locaux loués**

Les locaux sont accessibles, par double porte et de plain-pied

## **Article 7 - États des risques naturels, miniers et technologiques**

Le preneur est informé que les locaux ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité.

## **Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

## **Article 9 - Risques de pollution**

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

## **Article 10 - Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

**DIX MILLE SIX CENTS euros (10.600,00euros) hors charges, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur en quatre termes égaux les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.**

Les paiements devront être effectués au domicile personnel du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui. Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera, après mise en demeure de sept jours, productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 5 % (cinq pour cent) par mois de retard jusqu'à complet paiement.

## Article 11 - Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

## Article 12 - Charges, prestations et taxes

De convention expresse entre les parties, il est convenu que la consommation d'eau sera réglée à forfait pour un montant annuel de 600 euros payable par trimestre calendaire ,soit un règlement trimestriel de 150 euros, le solde sera ajusté en fin d'année au visa du relevé du compteur divisionnaire.

Le preneur remboursera en outre au bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

**12.2** Le bailleur conservera à sa seule charge :- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du preneur en vertu de ce qui précède.

Le présent bail n'est pas assujetti à la TVA

## **Article 13 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au preneur**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

La taxe foncière sera à charge du preneur pour un montant d'un tiers de la taxe totale.

Pour en justifier, le bailleur communiquera copie du document établi par des services fiscaux

## **Article 14 - Dépôt de garantie**

De convention expresse et spécifique, Madame Houda LASSOUED gérante de la société preneur verse au bailleur ou à son représentant, à la signature des présentes, la somme de deux mille six cent cinquante euros (**2.650 euros**) représentant trois mois de loyer en principal, hors taxes et charges..

Ladite somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance et sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues au bailleur par le preneur, ou dont le bailleur pourrait être tenu pour responsable

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de (**deux mille six cent cinquante Euros**), correspondant à **TROIS mois de loyer hors taxes et hors charges**, en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce montant, équivalent à trois mois de loyers, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à trois mois de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées.

En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Il appartiendra au repreneur d'actualiser le montant du dépôt de garantie, de telle sorte qu'il soit égal, lors de la reprise à trois mois de loyer d'avance selon les termes de la convention.

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du preneur sur simple ordonnance de référé

Ce dépôt est versé en garantie de paiement de toutes sommes dues par le preneur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable de son fait et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce montant, équivalant à trois mois de loyer, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision du loyer ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à trois mois de loyer.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Au départ du preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

## **Article 15 - Garnissement**

Le preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité autorisée les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession.

## **Article 16 - Assurances**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers,

matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, 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.

## **Article 17 - Règles générales d'occupation des locaux**

Le preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement 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.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et s'il y a lieu par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le bailleur ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement ;

## **Article 18 - Respect des prescriptions administratives et autres**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement 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.

## **Article 19 - Gardiennage - Services collectifs**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, 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.

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, et le preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du bailleur, sauf faute de ce dernier.

## **Article 20 - Visite des locaux**

Le preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

## **Article 21 - Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour 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 locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance 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 puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

## **Article 22 - Occupation personnelle**

Le preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

Il est interdit au preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

## **Article 23 - Entretien des locaux**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Le preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

## Article 24 - Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

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

Le preneur devra déposer, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

## **Article 25 - Transformations et améliorations par le preneur**

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.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Le preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réserve le droit de demander au preneur, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur. A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le bailleur pourra y procéder en ses lieu et place et aux frais du preneur après vaine mise en demeure, ou lui en imputer le coût.

## **Article 26 - Cession**

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les 15 jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du preneur. En outre, le preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du bailleur, des

obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

## **Article 27 - Destruction 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.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction- serait imputable.

## **Article 28 - Restitution des locaux**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

## **Article 29 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

**Le locataire de bonne foi peut demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause.**

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

Dans tous les cas, le sous-locataire sera de plein droit débiteur envers le locataire principal d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujetti.

## **Article 30 - Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

## **Article 31 - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

## **Article 32 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur en son domicile.

Fait en quatre exemplaires originaux

le 3/03/2017

à Bois Guillaume

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Lu et approuvé



