

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉES

La société dénommée :  
euros, dont le siège social est situé :  
Société de Paris sous le

Société anonyme à conseil d'administration au capital de  
, immatriculée au Registre du Commerce et des

Représentée à l'effet des présentes par :

, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,  
De première part,

Et,

**Monsieur Franck Robert Sébastien MARCHAND**, né le 3 juin 1991 à Antony (92160) de nationalité française, demeurant à SAINT MICHEL SUR ORGE (91240) - 6 rue des dragons.

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société **FM AUTOMOBILES 91** société par actions simplifiées au capital de 10 000€, dont le siège social sera sis 16 allée Saint Fiacre, Zone d'aménagement "des Graviers", 91620 La Ville Du Bois, actuellement en cours de formation et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés au jours des présentes.

Ci-après dénommé le « **Preneur** »,  
De seconde part,

### Faculté de substitution :

Compte tenu des dispositions stipulées ci-dessus pour le compte du Preneur, il est précisé que le Preneur disposera de la faculté de se substituer dans le bénéfice du présent bail commercial, la société **FM AUTOMOBILES 91**, société par actions simplifiées au capital de 10 000€, dont le siège social sera au 16 allée Saint Fiacre, Zone d'aménagement "des Graviers", 91620 La Ville Du Bois, actuellement en cours de formation et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

A ce titre, il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 210-6 du Code de commerce, le Preneur reste tenue responsable des actes accomplis, notamment, de la signature du présent bail commercial et de toutes obligations en découlant, jusqu'à un instant de raison avant la prise d'effet effective de la substitution envisagée.

A cette date, ladite société **FM AUTOMOBILES 91** alors immatriculée devra avoir repris pour son compte, le présent bail commercial et toutes les obligations en découlant.

Cette reprise à son nom par ladite société **FM AUTOMOBILES 91**, devra également être notifiée au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et être régularisée par la signature entre le Preneur, la société **FM AUTOMOBILES 91** venant aux droits du Preneur et le Bailleur, d'un avenant au présent bail commercial.

Toutefois, il est précisé que cette substitution est acceptée par le Bailleur, sous réserve que cette dernière n'emporte aucune novation au présent bail commercial. Il est rappelé que l'absence de novation aux dispositions du bail commercial est une condition essentielle au consentement du Bailleur à cette substitution, tout manquement à cette condition aura pour effet d'annuler l'accord du Bailleur à la substitution souhaitée, le Preneur demeurant alors seul titulaire du bail commercial.

A défaut de respect des dispositions sus évoquées par le Preneur, le présent bail commercial sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel et pour son compte ; il en demeurera seul titulaire.

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** » ou séparément la « **Partie** »

DS  
PS

F. M

Bailleur et Preneur déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation des paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, ou autres ;
- Qu'ils ont librement négocié, de bonne foi, chacune des dispositions du présent bail commercial (ci-après dénommé le « Bail »). Ils confirment que le présent Bail est un contrat de gré à gré défini à l'article 1110 alinéa 1 du Code civil, et en aucun cas un contrat d'adhésion défini à l'alinéa 2 dudit article ;
- Qu'en cas de changement de circonstances imprévisible, il ne pourra être fait application de l'article 1195 du Code civil. Ils conviennent d'appliquer cette exclusion à toutes les dispositions du Bail

#### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

##### **A- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier regroupant trois bâtiments à usage commercial, est situé sur le territoire de la commune LA VILLE DU BOIS (91620) – 16 Allée Saint-Fiacre – Zone d'aménagement concertée dite « des Graviers », et sur la commune de MONTLHERY (91310) - Le Mort-Ru, dont le terrain d'assiette est cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	38	Le Mort-Ru	00ha 12a 12ca
AI	239	16 Allée Saint-Fiacre	00ha 28a 08ca
AI	240	18 Allée Saint-Fiacre	00ha 30a 40ca
AI	243	Les Graviers	00ha 00a 95ca
<b>Contenance totale</b>			<b>00ha 71a 55ca</b>

Cet ensemble immobilier représente trois (3) lots de la Zone d'aménagement concertée dite « des Graviers », parmi lesquels :

- **Premier lot - n°3 :**  
Bâtiment à usage commercial comprenant 798 m<sup>2</sup> de surface de vente et d'une superficie totale d'environ 900 m<sup>2</sup>, dont le terrain d'assiette est cadastré sous les références Section AI n°240 d'une contenance totale de 00ha 30a 40ca.
- **Deuxième lot - n°12 :**  
Bâtiment à usage commercial comprenant d'une surface totale d'environ 851,9 m<sup>2</sup> de surface plancher, dont le terrain d'assiette est cadastré sous les références Section AI n°239 d'une contenance totale de 00ha 28a 08ca.

Observation étant faite qu'il résulte du règlement d'aménagement de la zone que le terrain sus-désigné ne peut être destiné principalement qu'à l'usage de commerce ou d'entrepôts.

- **Troisième lot - n°13 :**  
Bâtiment de hall d'exposition et de vente, d'emplacements de stationnement et le surplus de terrain en voirie et espaces verts, dont le terrain d'assiette est cadastré sous les références Section AI n°38 d'une contenance totale de 00ha 12a 12ca ainsi que Section AI n°243 d'une contenance totale de 00ha 00a 95ca.

Ces éléments descriptifs restent indicatifs et ne concernent que les caractéristiques générales de l'ensemble immobilier. Ils ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique et/ou commerciale qui serait incompatible, les propriétaires de l'ensemble immobilier conservant la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles, restructurations, rénovations de cet ensemble immobilier, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

##### **B- STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

- I - Par acte authentique régularisé en date du 6 novembre 2002, la société a fait l'acquisition du bâtiment à usage commercial, formant le lot de n°12 de la zone d'aménagement concerté dite « les Graviers » située sur la commune de LA VILLE DU BOIS (91160) dont dépend le local objet du Bail tel que le tout résulte d'un acte reçu le MONTLHERY, contenant dépôt de pièces et relatant la désignation et l'origine de propriété de toute les parcelles formant la ZAC des Graviers lequel acte a été publié au bureau des hypothèques de CORBEIL et au troisième bureau des hypothèques de CORBEIL

Par suite, suivant acte authentique en date du la société cédé le bâtiment susvisé  
à la société à effet du jour de sa signature.

II- Il est également précisé que par acte authentique séparés reçus le par  
la société , a consenti un contrat de crédit-bail (ci-après dénommé le  
« Crédit-Bail ») à la société .

Ce Crédit-Bail a été conclu pour une durée de soixante (60) trimestres qui a commencé à courir à compter du 19 juillet 2010, pour se terminer le 18 juillet 2025.

A ce titre, les Parties reconnaissent qu'aux termes des présentes et ce en vertu du Crédit-Bail susvisé, le Bailleur à la qualité de « Crédit-Preneur » ou de « Locataire principal » et le Preneur à la qualité de « Sous-locataire ».

Le Bailleur, en sa qualité de Crédit-Preneur , est donc titulaire à compter de cette même date, du droit au Crédit-Bail et de la jouissance portant sur le Local.

Le droit à la jouissance du Local résulte pour le Bailleur du Crédit-Bail dont le Preneur reconnaît connaître l'existence. Ainsi, les droits consentis par le Bailleur au Preneur dans le cadre des présentes sont donc limités et conditionnés par les droits dont dispose le Bailleur au titre du Crédit-Bail, ce que le Preneur reconnaît.

III- Par suite la société est venue aux droits de l'opération de fusion absorption survenus ... date aux termes d'une

#### **C- CONTEXTE JURIDIQUE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PRESENT BAIL COMMERCIAL**

Les Parties conviennent de préciser que le Bailleur s'est rapproché du Preneur pour lui proposer de s'implanter dans une local commercial (ci-après dénommé le « Local ») dépendant d'un bâtiment situé 16, Allée Saint-Fiacre - Zone d'aménagement concertée dite « des Graviers » sis à LA VILLE DU BOIS (91620).

Intéressé par la proposition lui ayant été faite, le Preneur s'est rendu dans le bâtiment susvisé pour le visiter et visiter également le Local objet de la proposition du Bailleur.

C'est dans ce contexte que le Preneur (i) a pris connaissance de l'environnement commercial et de la configuration du bâtiment et, (ii) qu'il a pu juger de l'intérêt pour lui de de s'y implanter.

Le Preneur ayant exprimé son accord sur la proposition commerciale du Bailleur, les Parties conviennent dès lors, de régulariser le Bail.

A ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent avoir apprécié les risques et avantages potentiels de l'implantation du Preneur dans l'ensemble immobilier et ont conscience de l'existence d'éventuels aléas pouvant survenir au cours du Bail, ce qu'elles acceptent en toute connaissance de cause.

#### **CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

##### **ARTICLE 1 OBJET ET RÉGIME JURIDIQUE**

Par les présentes, le Bailleur consent au profit du Preneur le Bail portant sur le Local désignés à l'article 2 ci-dessous, et ce conformément aux dispositions du statut des baux commerciaux prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions du Décret du 30 septembre 1953 non codifiées ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées, sous réserve que le Preneur remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du Bail ainsi que les prescriptions des lois et règlements en vigueur.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du Bail ne pourra, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du Bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

Par le Bail, le Bailleur donne en location, à titre commercial, au Preneur qui l'accepte, le Local ci-après désigné, et ce conformément aux dispositions des articles du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

Dans la commune intention des Parties, toutes les clauses prévues au Bail qui dérogent, expressément ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du Code Civil, priment toujours sur les articles du même code.

## **ARTICLE 2 DÉSIGNATION DES LOCAUX – SITUATION**

Le Bailleur donne à bail le Local, situé en rez-de-chaussée du bâtiment sis 16, Allée Saint-Fiacre – Zone d'aménagement concertée dite « des Graviers » sis à LA VILLE DU BOIS (91620).

Le Local représente une **surface plancher totale d'environ 417 m<sup>2</sup>**, et s'entend sans prise en compte de toute surface en mezzanine de nature démontable. Enfin, au regard des dispositions d'urbanisme commercial, le Preneur exploitera son Local à la vente sur une surface supérieure à 298 m<sup>2</sup>.

Le Preneur bénéficiera également d'une jouissance exclusive portant sur 7 places de stationnement mitoyennes situées le long du muret délimitant l'ensemble du parking face au Local, que le Preneur s'engage à réaménager pour créer à partir de ces dernières, 5 places de stationnement aux normes NF P 91-100 et /ou NF P91-120.

Le plan du Local ainsi désignés figure en Annexe 1 et le plan matérialisant les places de stationnement sus évoquées sont matérialisées en Annexe 1 bis.

Les Parties se réfèrent à la consistance et à l'état du Local tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement à la signature du Bail et renonçant à éléver aucune réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus, le Preneur dispensant le Bailleur d'une plus ample désignation, le trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il le destine.

Il est précisé que toute erreur entre les surfaces visées au Bail et les surfaces réelles ne pourra justifier aucune modification du Loyer stipulé à l'article 6 ci-dessous.

## **ARTICLE 3 DESTINATION DES LOCAL – ENSEIGNE – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – UTILISATION DES LOCAL**

**3.1.** Le Preneur s'engage à n'exercer dans le Local objet du Bail que son activité de « **garage, entretien de voitures** », à l'exclusion de toute autre sous l'enseigne « **MIDAS** ». Le Preneur reconnaît avoir vérifié que le Local correspond à l'activité qu'il veut y exercer.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans le Local la totalité des activités prévues au Bail, celles-ci constituant un tout indivisible.

**3.2.** Le Preneur prend le Local dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention, auprès des autorités compétentes, de toutes autorisations administratives ou de sécurité de toute nature qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette, et ce, sans recours contre le Bailleur en cas de non obtention. Il déclare ainsi faire son affaire personnelle de la conformité du Local et des installations qui s'y trouvent avec toute réglementation actuelle et future applicable tant aux locaux qu'à son activité y compris celles-visées ci-après, et ce pendant toute la durée du Bail, de ses prolongements et de ses renouvellements successifs.

Il devra à cet effet effectuer tous travaux qui pourraient, pour une raison quelconque, se révéler utiles, nécessaires ou indispensables, soit lors de son entrée dans le Local, soit au cours du Bail et de ses renouvellements successifs dont les travaux de mise en conformité aux prescriptions légales et réglementaires et sans que cette liste ne soit limitative : en matière de santé, de voirie, de salubrité, de police, d'hygiène et sécurité, sécurité incendie, sécurité des personnes, de performance énergétique et/ou environnementale, d'accessibilité handicapée (PMR), d'Établissements Recevant du Public (ERP), d'Établissements Recevant des Travailleurs (ERT), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), de droit et/ou réglementation et/ou d'inspection du Travail, de défense passive (ci-après la « Réglementation »), et renonce à cet effet à tout recours à l'encontre du Bailleur et fera en sorte que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'engage à se conformer, à ses frais, aux textes en vigueur sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de substances, matières et matériels dangereux et/ou polluants. Il fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui résulteraient de toute action de l'administration ou d'un tiers quelconque, et veillera à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du Local loué.

En outre si les autorités administratives ou judiciaires venaient à exiger la fermeture du Local, le loyer continuera à être dû sans aucun recours contre le Bailleur, sauf carence avérée de ce dernier.

Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal du Local.

**3.3.** Le Preneur est autorisé à apposer toute enseigne et/ou signalétique sur la façade de l'immeuble objet du Bail, sous réserve d'obtenir toute autorisation administrative et/ou de la copropriété nécessaire, le cas échéant, de sa conformité au règlement de copropriété, étant entendu que le Preneur devra adresser son projet au Bailleur et devra obtenir son accord préalable par écrit.

Le Local devra être exploité sous l'enseigne mentionnée ci-dessus, pendant toute la durée de son exploitation par le Preneur. Celle-ci ne pourra donc être modifiée qu'avec le consentement du Bailleur et/ou de la copropriété, le cas échéant.

#### **ARTICLE 4 ENTRÉE EN JOUSSANCE ET ETAT DES LOCAL**

**4.1.** Le Local sera mis à la disposition du Preneur, qui s'y oblige, à compter de la date stipulée à l'article 5 du Bail.

Un état des lieux du Local sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties à la date de prise de possession dudit Local conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Un exemplaire de l'état des lieux sera conservé par chacune des Parties.

Si l'état des lieux du Local ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe précédent, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

En cas de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce exploité dans le Local tels que notamment visés à l'article 13 ci-après, un état des lieux du Local de sortie/entrée tripartite sera également obligatoirement réalisé entre les Parties le jour de la prise d'effet de la cession et/ou de la remise des clés par le cédant au cessionnaire, en présence du Bailleur ou de son mandataire, et ce aux frais exclusifs du cessionnaire.

**4.2.** Sous réserve des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses Mandataires ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la Réglementation administrative ou textes légaux) ni d'autres travaux ; lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur à ses frais sauf s'ils relèvent de l'article 606 du Code civil.

En conséquence, le Bailleur ne garantit ni l'état des constructions, ni les vices de toute nature apparents ou cachés, ni l'adaptation des Locaux à l'activité du Preneur et ce, même si ces travaux résultent d'une injonction administrative ou d'un cas de force majeure.

Dans cette hypothèse les travaux nécessaires seront réalisés par le Preneur à ses frais et sous sa responsabilité et après accord du Bailleur.

#### **ARTICLE 5 DURÉE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL**

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter de la date de mise à disposition du Local au Preneur, laquelle est fixée à titre prévisionnel au 19 avril 2024.

Conformément aux articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur pourra user de sa faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur 6 (six) mois au moins avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur aura également la même faculté de résiliation s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L145-21, L 145-23-1 et L 145- 24 du Code de Commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

En cas de tacite prolongation du Bail, ce dernier, conformément aux dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce, ne cesse que par l'effet d'un congé délivré par acte d'huissier pour le dernier jour du trimestre civil et six mois au moins à l'avance.

#### **ARTICLE 6 LOYER**

##### **6.1 Montant du Loyer - Modalités de paiement des loyers - T.V.A.**

###### **6.1.1. Montant du Loyer - Modalités de paiement des loyers**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **54.375,00 € H.T. et H.C. (cinquante-quatre mille trois cent soixantequinze euros hors taxes et hors charges)**, étant précisé que ce montant sera soumis à indexation dans les conditions visées à l'article 6.2. des présentes.

Ce loyer étant stipulé hors taxes, le Preneur sera redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour des règlements.

***A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur d'une part,***

- ***une franchise du loyer annuel pendant une période de trois (3) mois courant à compter de la date de mise à disposition du Local, (ci-après la « Période »).***

***Il est précisé que, le cas échéant, le paiement de la TVA sur le montant correspondant à cette franchise de loyer, sera à la charge du Preneur, conformément aux dispositions ci-après relatives au régime fiscal du Bail. Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'aux loyers, les impôts, taxes, et autres charges incombant au Preneur en exécution du Bail, demeurant pleinement dus par lui dès la date de prise d'effet du Bail.***

***Et d'autre part,***

- ***une réduction temporaire et partielle du loyer annuel se présentant comme suit :***

- . ***Du 1<sup>er</sup> jour suivant la fin de la « Période » et pendant la durée de la 1<sup>ère</sup> année du Bail restant à courir : 11.745,00 € HT et HC, déduit du loyer annuel en vigueur,***
- . ***Pendant la 2<sup>ème</sup> année du Bail : 3.480,00 € HT et HC, déduit du loyer annuel en vigueur indexé.***

***A partir de la 3<sup>ème</sup> année suivant la date de prise d'effet du Bail, le loyer annuel indexé, sera dû en totalité dans les termes dudit Bail, sans aucune franchise, ni aucune réduction.***

Outre les charges, taxes et prestations, le Preneur réglera ses loyers au Bailleur trimestriellement, d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, par chèque ou par virement. Il s'agit de créances portables.

#### **6.1.2. Fixation du Loyer de renouvellement**

Il est expressément convenu entre les Parties qu'à chacun des éventuels renouvellements successifs du Bail, et ce indépendamment de sa durée, par dérogation expresse à l'article L.145-34 alinéa 4 du Code de commerce, le loyer du Bail renouvelé sera fixé, sans également progressif, sans abattement résultant de l'article R 145-8 du Code de Commerce, et à la valeur locative de marché, celle-ci étant établie sur la base des loyers librement négociés dans le voisinage dans les 24 (vingt-quatre) mois précédents la date de renouvellement et incluant la décapitalisation de tout éventuel droit au Bail.

Ce loyer du bail renouvelé ne pourra être inférieure soit au loyer annuel de base du bail expiré indexé dans les conditions du bail expiré, soit au dernier loyer exigible alors en vigueur. Si tel n'était pas le cas, ledit loyer serait alors le montant du dernier Loyer facturé, après application de la clause d'échelle mobile prévue à l'article 6.2. ci-dessous.

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer de renouvellement ne sera pas plafonné et l'éventuelle variation à la hausse du loyer qui découlera de cette fixation à la valeur locative ne sera pas limitée et pourra conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé, sauf aux Parties à s'entendre pour les modifier. Le présent article n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

#### **6.1.3. Taxe sur la valeur ajoutée**

Le Loyer et toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Les Parties conviennent d'opter pour l'assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée de la location consentie tel que prévu par l'article 260, 2<sup>º</sup> du Code général des impôts. Cette taxe sera à la charge du Preneur qui s'engage également à prendre à sa charge toute taxe qui serait substituée à la T.V.A. par la réglementation. Le loyer se trouvera donc automatiquement assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur, lors de son échéance.

De convention expresse, les Parties ont convenu des modalités ci-après quant à l'indexation du loyer. Le dépôt de garantie, variable, devra toujours être égal à un terme de loyer.

Chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet des présentes, le loyer sera indexé automatiquement et de plein droit, sans formalité préalable, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, de la manière suivante :

Pour la première indexation uniquement, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

En cas de retard de nature quelconque dans la publication de l'indice anniversaire, les Parties procèderont de la manière suivante :

1. À l'échéance, le Preneur paiera au Bailleur un loyer ayant caractère provisoire, égal au dernier loyer trimestriel facturé ;
2. Un ajustement interviendra dès publication de l'indice anniversaire.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi et accepté par les Parties.

Il est ici précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce. En conséquence, les Parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

## **6.2 Clause d'échelle mobile**

De convention expresse, les Parties ont convenu des modalités ci-après quant à l'indexation du loyer. Le dépôt de garantie, variable, devra toujours être égal à un terme de loyer.

Chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet des présentes, le loyer sera indexé automatiquement et de plein droit, sans formalité préalable, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, de la manière suivante :

Pour la première indexation uniquement, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

En cas de retard de nature quelconque dans la publication de l'indice anniversaire, les Parties procèderont de la manière suivante :

1. À l'échéance, le Preneur paiera au Bailleur un loyer ayant caractère provisoire, égal au dernier loyer trimestriel facturé ;
2. Un ajustement interviendra dès publication de l'indice anniversaire.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi et accepté par les Parties.

Il est ici précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce. En conséquence, les Parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

## **ARTICLE 7 DEPOT DE GARANTIE**

### **Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, et conformément aux articles 2333 et suivants du Code Civil, le Preneur verse au jour de la signature du Bail, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à 3 (trois) mois de loyer hors taxes et hors charges, soit la somme de **13.593,75 € (treize mille cinq cent quatre-vingt-treize euros et soixantequinze centimes)**. Il s'agit d'un dépôt de garantie variable, qui variera conformément au loyer annuellement indexé. L'absence de règlement du complément de dépôt de garantie, tout comme de complément de loyer, justifie la mise en œuvre de la clause résolutoire du Bail.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, sans intérêts. A l'expiration du Bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur dans un délai maximum de 90 jours à compter de son départ, après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de l'ensemble des acquis lors de son départ afin de se voir restituer le dépôt de garantie.

En outre, en cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, qu'il s'agisse d'une sauvegarde, d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, et par application des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de Commerce, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à une compensation entre le montant du dépôt de garantie qu'il détient et les sommes dues par le Preneur, à due-concurrence du montant ayant fait l'objet de la déclaration de créance.

La poursuite du Bail commercial par l'administrateur, le mandataire liquidateur ou le cessionnaire, aura pour conséquence l'obligation de reconstituer le dépôt de garantie, sous la sanction de la résiliation judiciaire du Bail.

En outre, le Preneur consent d'ores et déjà au transfert du dépôt de garantie au nouvel acquéreur du Local, sauf en cas de procédures collectives où le cessionnaire devra le reconstituer entre les mains du Preneur.

Ces dispositions constituent une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bail n'aurait pas été consenti.

#### **ARTICLE 7 bis Droit d'entrée**

Le Bail est consenti moyennant le règlement par le Preneur au Bailleur d'un droit d'entrée de **13.593,75 € (treize mille cinq cent quatre-vingt-treize euros et soixante-quinze centimes)**, au plus tard à la date de prise d'effet du Bail, TVA en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

D'accord entre les Parties, ce droit d'entrée est une composante du loyer et demeurera définitivement acquis au Bailleur dès son règlement ; le Preneur ne pourra jamais le revendiquer, ni en totalité ni en partie, quel que soit le sort du Bail et quelle qu'en ait été la durée, même en cas de résiliation pour quelle que cause ce soit.

A défaut de règlement du droit d'entrée susvisé, le Bailleur pourra refuser la mise à disposition du Local, ce que reconnaît et accepte le Preneur ; une nouvelle date de mise à disposition sera alors fixée par le Bailleur dans le mois suivant la date de mise à disposition initialement fixée.

A défaut de règlement dudit droit d'entrée par le Preneur à la nouvelle date de mise à disposition du Local, les Parties conviennent alors de se rencontrer pour déterminer ensemble les modalités de mise à disposition du Local, et trouver d'un commun les conditions adéquates permettant au Preneur de régulariser sa situation.

#### **ARTICLE 8 CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER**

##### **8.1. Généralités**

Le Preneur s'oblige à acquitter directement ou rembourser au Bailleur, l'ensemble des charges, prestations, accessoires, taxes, impôts et contributions de toute nature afférentes au Local énumérés aux alinéas ci-dessous, à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes et redevances non répercutables au Preneur, tels que limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où le Local serait intégré dans un ensemble immobilier ou un immeuble en copropriété ou divisé en volumes, les charges résultant des parties communes ou à usage commun seront intégralement supportées par le Preneur qui devra rembourser au Bailleur le montant correspondant à la quote-part affectée au Local, en ce compris des charges de copropriété et des charges de fonctionnement de l'entité de gestion.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve le droit d'ajuster cette provision chaque année en fonction des dépenses réalisées l'année précédente, sur justificatifs.

Selon l'article R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges du Preneur, ainsi que toute modification de l'organisation juridique de l'immeuble dans lequel se trouve le Local.

## **8.2. Consommations et charges supportées directement par le Preneur**

Le Preneur acquittera directement l'ensemble des charges afférentes au Local dont les locataires sont ordinairement tenus au titre de leurs contributions personnelles et mobilières ainsi que toutes celles qui viendraient à les remplacer, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Ces charges comprennent :

- les abonnements auprès de services concessionnaires ;
- les consommations personnelles d'eau, d'électricité, d'éclairage, de chauffage, et plus généralement de tous fluides, selon les indications des compteurs et relevés mis à la disposition du Preneur ;
- les frais de maintenance des appareils de production d'énergie ;
- les dépenses de réfrigération, de climatisation et/ou rafraîchissement, de ventilation, de nettoyage, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement ;
- les dépenses relatives au tri sélectif, compactage et enlèvement des déchets ;
- les frais de nettoyage, de gardiennage ;
- les dépenses de téléphone, les primes d'assurances, les frais de vérification électrique et de défense anti-incendie.

Il est convenu que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

## **8.3 Charges, impôts, taxes et redevances, imputables au Preneur relativement**

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, il est fait ci-après un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances répartis entre Bailleur et Preneur. Chaque catégorie (en gras et soulignée) de charges, impôts, taxes et redevances sont limitatives. En revanche, elles sont détaillées de manière non exhaustive par les charges impôts, taxes et redevances pouvant être imputées au Preneur. Ainsi, à l'exception de ce qui est visé à l'article R 145-35 du Code de Commerce et des impôts susceptibles de grever les revenus de location, le Preneur devra régler et/ou rembourser toutes charges, impôts taxes et redevances afférentes à l'Ensemble Immobilier, et/ou à l'Immeuble et/ou au Local provenant ou non des charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL, pouvant être inclus dans les catégories qui suivent :

### **Catégorie n°1 : Les charges relatives au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, sont :**

- les prestations communes : éclairage, eau, électricité, chauffage, leur entretien et leur consommation, le gardiennage, l'accueil commun, les services divers, le matériel d'installation, de remplacement et les contrats qui y sont liés etc.,
- les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes : l'entretien des espaces verts, de l'entrée, des voies de passage, de la voirie, des escaliers, des parkings, des ascenseurs, travelators, escalators de la façade, de la toiture etc., y compris le renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à cet entretien, achat de matières consommables ; eau consommée ; électricité des équipements de nettoyage, Contrat dératisation, désinsectisation, désinfection, diagnostic plomb, amiante, COV (composé organique volatile), le cas échéant les services d'évacuations des déchets de bennes à cartons et poubelles.
- Les charges d'entretien, de réparations, de fonctionnement de conservation, de réfection, de rénovation et de remplacement de toute nature et de quelque importance qu'ils soient dont les revêtements de sols, de plafond, de toiture, de murs, les systèmes d'électricité, de plomberie, sanitaires, des dalles, du lamping, etc... y compris si elles relèvent de l'usure ou de la vétusté,
- Sur la structure : contrat d'entretien de l'étanchéité de la toiture : contrat d'entretien des façades (y compris le ravalement notamment le nettoyage et la mise en peinture) ; contrat d'entretien des verrières ; achat des pièces détachées non prévues au contrat d'entretien.
- Sur les voiries et réseaux divers (VRD) — Parkings — Signalisation extérieure : achat des consommables et / ou équipements nécessaires au déneigement ; contrat d'entretien des voiries, réseaux et dessertes, de réparations, réfection et remplacement complet des voiries, routes et dessertes ; contrat d'entretien de la signalisation extérieure (panneaux routiers, marquage au sol...) ; contrat d'entretien du séparateur d'hydrocarbures ; contrat d'entretien des réseaux extérieurs ; contrat d'entretien des bassins de rétention, frais de déneigement.

- Sur les charges afférentes aux parkings, voiries voies de desserte : et notamment l'entretien, la réparation, la réfection et le remplacement de l'éclairage, des sols, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, frais de déneigement, le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphonie,

- animation commerciale, fonds marketing

#### **Catégorie n°2 : Les charges relatives aux travaux**

- le coût des travaux concernant les parties communes et privatives y compris ceux imposés par la vétusté ou l'usure ou la force majeur :

- qu'il s'agisse des réparations ou réfections grosses ou menues, ainsi que des travaux de remplacement, de conservation, d'amélioration ou de rénovation, ou d'embellissement y compris les travaux prescrits ou non par l'Administration ou sur injonction, notamment le ravalement, les travaux de mise en conformité des parties communes, des Locaux, de l'Ensemble Immobilier et de L'Immeuble avec les diverses réglementations relatives notamment à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la sécurité incendie, la protection de l'environnement, la performance énergétique, les énergies renouvelables, la réglementation ICPE, celles résultant du droit du travail et/ou ERP, ERT, et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (tous ensemble dénommés la « Réglementation »), les travaux imposés par la réglementation sur l'amiante, les travaux imposés par la vétusté ou l'usure, notamment les travaux de remplacement des équipements communs.
- les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les travaux de mise en conformité à la Réglementation, de réparations ou de remplacement des parties communes et privatives, et des éléments d'équipements (portes et grilles automatiques, ascenseurs, chauffages, chaudière, ventilations, climatisations, montes charges, nacelles, escalators, équipements incendie, SSI, GTC, GTB, plomberie-canalisations, parkings, ouvrants, installations photovoltaïques, etc...) avec les règles administratives relatives notamment à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la sécurité incendie, la protection de l'environnement, la performance énergétique, la réglementation résultant du droit du travail et l'accessibilité aux personnes handicapées, les travaux imposés par la réglementation sur l'amiante, les travaux imposés par la vétusté ou l'usure, les travaux de désamiantage.
- Il est ici convenu que le Bailleur ne conserve à sa charge que les grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil et retenus, d'un commun accord, comme les travaux portant exclusivement sur le gros œuvre (à l'exclusion du ravalement) et les couvertures entières, dont sont exclus ceux se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- remplacement des équipements communs.

#### **Catégorie n°3 : Les charges relatives aux services collectifs et privatifs et aux éléments d'équipements communs et privatifs**

- les dépenses relatives à la maintenance, l'entretien, la réparation, le fonctionnement, la mise aux normes et au remplacement, des installations et des équipements y compris si cela résulte de l'usure ou de la vétusté, et notamment :

- Gestion Technique Centralisée — Gestion Technique du Bâtiment (GTC - GTB) : contrat de maintenance et pièces détachées non prévues au contrat de maintenance
- Électricité extérieure, intérieure, et de sécurité : contrat de maintenance des installations électriques extérieures (parkings, auvents...) ; achat de matières consommables ; électricité consommée ; contrôle réglementaire des installations électriques extérieures, intérieures et de sécurité.
- Installations photovoltaïques dont les panneaux photovoltaïques (+ structure de support), les chargeurs/régulateurs DC/DC, les systèmes de stockage (batteries, condensateurs, ...), le(s) onduleur(s), le(s) groupe(s) électrogène(s), le(s) système(s) de monitoring/supervision pour enregistrer les données, coffret(s) de coupure et de protection courant continu DC et/ou courant alternatif AC
- Relevage : entretien des fosses et bassins de relevage ; entretien canalisations / réseaux ; achat de pièces détachées non prévues au contrat.

- Contrôle d'accès : contrat de maintenance des portes et grilles automatiques ; entretien et menues réparations ponctuelles des portes et grilles automatiques ; achat de pièces détachées non prévues au contrat ; contrôle réglementaire des portes et grilles automatiques.
- Ascenseurs, travelators, escalators, et monte-charges : électricité, consommée ; contrat de maintenance ; achat des pièces détachées non prévues au contrat d'entretien ; menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques), et des fusibles.
- Systèmes de sécurité incendie (SSI) - Équipements et moyens de protection : fourniture d'extincteurs ; contrat de maintenance (trappes de désoxydation, boîtiers, alarmes sonores et visuelles...) ; achat des matières consommables non prévues au contrat de maintenance ; réparations ponctuelles ; entretien colonnes sèches et humides ; entretien lignes de vie et garde corps ; contrôles réglementaires.
- Surveillance intérieure et extérieure : contrat de télésurveillance ; abonnement téléphonique (envoi des alarmes au prestataire) ; dispositif ponctuel de surveillance.
- Chauffage, ventilation, climatisation (CVC, VMC).
- Sur les parties communes : dépenses d'énergies liées au chauffage et à la réfrigération des parties communes ; électricité consommée ; Contrat d'entretien et de réparations en garantie totale (déplacement, pièces et mains d'œuvre) des installations de chauffage, réfrigération et ventilation ; consommables ; traitement d'eau par adjonction de produit chimique ; visite périodique par un organisme agréé, le cas échéant.
- Sur les parties privatives en cas de production commune et de refacturation au Preneur (sur la base de compteurs ou de tantième) fluides (eau, gaz, électricité) ; énergie consommée ; Contrat d'entretien et de réparations en garantie totale (déplacement, pièces et mains d'œuvre), consommables ; traitement d'eau ; visite périodique par un organisme agréé.

#### **Catégorie n°4 : Charges de personnel :**

- le salaire et les charges des personnes affectées au service, à la maintenance, au nettoyage, à la sécurité (concierge, gardien, service d'accueil, pompier, entreprise de nettoyage, etc...) et de ses installations d'équipements, et/ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures,

#### **Catégorie n°5 : Charges relatives à l'administration et aux assurances :**

- la rémunération du mandataire chargé de la gestion de l'Ensemble Immobilier, de l'Immeuble et/ou du syndic, les honoraires de gérance (administrative, financière et comptable) plafonné à 5% HT du loyer annuel HT et de gestion technique, les honoraires d'architecte, à l'exception des honoraires de gestion des loyers qui demeurent à la charge du Bailleur, les honoraires du syndic, de l'AFUL et de l'ASL.  
- le fonds marketing et frais d'animation commerciale  
  
- les primes et surprimes d'assurances de l'Ensemble Immobilier, de l'Immeuble et des Locaux souscrites par le Bailleur au titre des locaux loués,

#### **Catégorie n°6 : Les frais divers se rapportant aux catégories de charges 1 à 5 :**

- les frais de contrôle obligatoire et de contrôle périodique, de mise en conformité et/ou tous les frais liés à la présence, à l'entretien, à la mise en conformité des installations, des éléments d'équipements et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, etc.
- les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales,
- les frais engagés de mise en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique,
- les frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent,
- les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites),

**Catégorie n°7 : Impôts, taxes et redevances :**

- Tous impôts, taxes, contributions et redevances, y compris :
  - la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties,
  - la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties,
  - la taxe spéciale d'équipement,
  - la taxe d'enseigne et sur les enseignes, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement,
  - la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement,
  - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
  - la taxe de balayage,
  - la taxe d'écoulement à l'égout,
  - la taxe d'assainissement,
  - les taxes, contributions et redevances sur le Grand Paris,
  - la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI),
  - la Taxe sur la consommation finale d'électricité,
  - la taxe pour le financement de l'assainissement collectif sur les immeubles existants,
  - la taxe environnementale, la taxe de performance énergétique, la taxe ou contribution à la réduction des consommations d'énergies, la taxe pour le développement durable,
  - toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, assises ou à asseoir sur les Locaux,
  - la redevance sur la diffusion de musique (SACEM),
  - tous impôts, taxes, contributions et redevances concernant les Locaux et/ou l'Immeuble (et dans ce cas, à l'exclusion des impôts et taxes, contributions et redevances relatifs à des locaux vacants de l'Immeuble ou imputables à d'autres locataires), existants ou qui pourraient être créés sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux déjà existants, et quel qu'en soit le mode d'imposition y compris ceux relatifs à la contribution écologique ou environnementale ;
  - ainsi que toute nouvelle contribution, taxe, impôt ou autre, nés ou à naître liés à l'usage des Locaux ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.
  - les frais de rôle et de gestion de la fiscalité relatifs aux impôts, taxes, contributions et redevances visés ci-dessus,

Dans toutes les catégories, le Preneur devra supporter toutes les charges visées ci-dessus y compris si elle résulte de la vétusté ou de l'usure, le Preneur renonçant expressément aux dispositions des articles 1730 et 1755 du Code Civil.

Si de nouveaux impôts, charges, taxes et redevances entrant dans les catégories ci-dessus visées apparaissent au cours de la vie du Bail, elles seront remboursées par le Preneur au Bailleurs.

**Demeurent seulement à la charge du Bailleurs (sauf en cas de bail dérogatoire où ces charges sont supportées par le Preneur) :**

- la contribution économique territoriale ;
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du Preneur et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le Preneur ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués 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 honoraires de gestion des loyers ;

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleurs a rempli son obligation d'information à ce titre. Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le Bailleurs pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce.

La quote-part des charges, impôts, taxes et redevances due par le Preneur au titre des charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce sur la base du règlement de copropriété et/ou des statuts de l'ASL et/ou de l'AFUL.

#### **8.4 Taxes, impôts et contributions afférents à l'Immeuble**

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le Preneur acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous impôts, impôts fonciers, taxes, redevances et contributions liés à l'usage des locaux ou de l'Immeuble ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, en ce compris ceux auxquels le Bailleur est assujetti, en conformité avec les lois et réglementation en vigueur et notamment l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le cas échéant, le Preneur remboursera au Bailleur les sommes qui auraient pu être avancées par ce dernier.

### **ARTICLE 9 TRAVAUX, ENTRETIENS, RÉPARATIONS ET EMBELLISSEMENTS**

#### **9.1. Travaux d'aménagement du Preneur**

Le Local étant livré « en l'état », le Preneur effectuera, à ses frais, tous travaux d'aménagement qu'il souhaiterait réaliser, celui-ci attestant par ailleurs que l'état actuel du Local lui permet d'exploiter son activité.

A cet effet, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser, à ses frais, risques et périls, dans les règles de l'art et en conformité avec la Réglementation, les travaux d'aménagement et de décoration nécessaires à l'aménagement du Local pour l'exercice de son activité, ainsi que la pose d'enseigne, sous réserve des autorisations administratives et, le cas échéant, de la copropriété, nécessaires à la réalisation de ses travaux d'aménagement, étant précisé que les travaux ne devront en aucun cas toucher au gros œuvre, modifier la destination du Local et/ou de l'Immeuble et à la structure de l'immeuble.

Préalablement à l'exécution de ses travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur afin que ce dernier le valide. L'autorisation du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur et ce même si les travaux ont été approuvés par ce dernier.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par les polices d'assurances nécessaires.

Les travaux d'aménagement devront être réalisés et achevés pour l'ouverture du Local au public et au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet du Bail.

Le Preneur remettra au Bailleur dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, copie :

- du dossier de demandes d'autorisations administratives (aménagement et enseigne) avec copie du récépissé de dépôt ;
- des récépissés de demande d'autorisations (avec leurs annexes si elles en comportent), étant précisé que les demandes d'autorisations administratives devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Préalablement à l'ouverture du Local au public et après achèvement de tous travaux en cours de Bail, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention d'un avis favorable de la Commission de Sécurité et d'Accessibilité ainsi que d'un rapport final sans réserve d'un bureau de contrôle attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans adressés au Bailleur, à l'utilisation future du Local et qu'ils ont été réalisés selon les règles de l'art, les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité et d'installations électriques.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier en réalisant les travaux nécessaires. A défaut d'exécution par le Preneur quinze jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur. Il en sera de même pour tous les travaux imputables au Preneur à quelque titre que ce soit, en exécution du Bail, et qui ne seraient pas réalisés dans les conditions convenues.

Si des travaux de mise en conformité à la Réglementation étaient rendu nécessaire par la réalisation des travaux du Preneur, alors ils seront réalisés à ses frais exclusifs.

## **9.2. Travaux, entretiens, réparations et embellissements exécutés pendant la durée du Bail**

### **9.2.1. Entretien et réparation des Local loués par le Preneur**

Le Preneur s'engage à prendre le Local dans l'état où ils se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger pendant la durée du Bail aucune réparation, ni aucun travaux de quelque nature que ce soit.

Le Preneur devra user du Local loué et des éléments d'équipements raisonnablement, les entretenir et les rendre en fin de Bail en très bon état de propreté, de réparations, de fonctionnement et d'entretien de toute nature et procéder à la réfection ou au remplacement s'il y a lieu.

Le Preneur devra effectuer pendant la période d'exploitation et à ses frais, toutes réparations qui s'avéreraient indispensables, en ce compris les réparations prévues à l'article 605 du Code civil et tous travaux de remise aux normes ou de conformité, en conformité avec la Réglementation actuelle ou future, ou qui pourraient être exigés par l'administration, ou encore liés à la vétusté et à la force majeure, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, des travaux nécessités par la vétusté ou par la mise en conformité du Local ou de l'Immeuble avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, sauf si ces réparations se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, afférents au Local loué.

Pour l'application des paragraphes qui précèdent,

- le Local comprend les revêtements de sols (moquette, carrelage, signalisation, parquets, marbres, etc...), les revêtements de murs (peintures, isolant, papier peint, etc...), les revêtements de plafonds (peintures, faux plafond, luminaires, dalles), huisseries, chéneaux, sanitaires, toutes fermetures, portes, vitres et vitrages, stores, serrurerie, canalisations, robinetteries, devanture, menuiseries extérieures, toiture, etc..., ainsi que l'ensemble des installations spécifiques (installations électriques, téléphoniques, informatiques, conduits et canalisations, etc.) du Local, la présente liste n'étant pas limitative.
- Les éléments d'équipements (comprenant tous les éléments composant l'équipement installations, machines, moteurs, mécanismes) comprennent: la climatisation, la ventilation, la chaudière, le chauffage, les portes mécaniques et/ou automatiques, les installations de sécurité (RIA, SSI), le monte-charge, les sanitaires, les descentes d'eau (EP, EU, EV EM), le courant fort (Distribution HT/BT), le courant faible, l'éclairage, la distribution électrique etc., et toutes autres installations réalisées par le Preneur la présente liste n'étant pas limitative.

Par exception à la prise en charge par le Bailleur des travaux mentionnés à l'article 606 du Code Civil, tous les travaux et réparations nécessaires demeureront à la charge du Preneur :

(i) s'ils sont occasionnés par :

- un défaut d'entretien du Preneur ; ou
- des travaux d'aménagement du Preneur ; ou
- l'exercice par le Preneur dans le Local d'une activité spécifique nécessitant des aménagements spécifiques ou à des conditions particulières d'exploitation du Local propres au Preneur ; ou

(ii) s'ils constituent des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

A cet effet, le Preneur s'engage à maintenir en très bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble du Local et ses abords immédiats, toutes fermetures, devanture, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques ou sanitaires, les installations techniques, les accessoires, l'équipement et les remettre en état et les repeindre aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Sous respect d'un préavis de 48 (quarante-huit) heures, sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser en tout temps, le libre accès du Local loué au Bailleur, ses mandataires, et à son architecte pour s'assurer du bon état d'entretien et de réparations du Local.

Dans la commune intention des parties, l'article 606 du Code Civil comporte une liste très restrictive et limitative de travaux qui sont considérés comme des grosses réparations. C'est pourquoi les Parties ont tenu à reproduire au Bail l'intégralité de cet article et à préciser qu'elles en font une interprétation stricte, seules les réparations qui y sont expressément mentionnées seront donc à la charge du Bailleur. L'article 606 du Code civil dispose que « *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.* »

Ces précisions apportées par les Parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606, s'appliqueront, aussi bien pour les réparations concernant les parties privatives, que pour celles affectant les parties communes.

### 9.2.2. Travaux de mise en conformité – Respect de la réglementation

Le Preneur devra ‘assurer scrupuleusement, à ses frais exclusifs, la conformité du Local et de ses éléments d’équipements, jusqu’à la fin de jouissance, à l’ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations en vigueur et à venir, applicables au Local en particulier, et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la Réglementation, les prescriptions des autorisations d’urbanisme et les prescriptions des Pompiers, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

Le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l’Administration, en vertu des textes en vigueur ou à venir, et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner de celle-ci du fait exclusivement de son activité dans le Local.

Sur le fondement des injonctions et des prescriptions légales ou réglementaires applicables au Local, sans aucun recours à l’encontre du Bailleur, et ce pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, le Preneur conservera à sa charge les frais, travaux et aménagements de mise en conformité et de mises aux normes du Local en matière d’accessibilité du Local aux personnes à mobilité réduite, d’hygiène, de sécurité, de la santé des personnes, et de salubrité, et, le cas échéant, des établissements recevant du public, en ce compris les frais d’installation et la maintenance d’un défibrillateur automatisé externe (DAE).

En tant que de besoin, à la demande du Bailleur et sans délai, le Preneur justifiera de la réalisation des travaux de mise en conformité susmentionnés.

### 9.2.3. Travaux exécutés par le Bailleur

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer pour les troubles qu’il pourrait subir du fait de tous travaux que le Bailleur pourrait entreprendre dans l’immeuble, même si la durée et la nature de ces travaux dépasse 21 (vingt-et-un) jours, et seraient soumis aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Le Preneur devra déposer à ses frais tous agencements intérieurs ou appareils dont l’enlèvement serait rendu nécessaire par l’exécution des travaux. Il devra également déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque, installation quelconque, dont l’enlèvement sera utile pour l’exécution de tous travaux par le Bailleur.

Il devra de même laisser traverser le Local par toutes canalisations nécessaires et supporter, à ses frais, toute modification d’arrivée de ses branchements, tout remplacement de ses compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l’électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d’air.

### 9.2.4. Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et/ou renouvellements éventuels aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction et plus généralement, aucune modification des installations d’origine de même que toute intervention en façade du Local, ni aucun travaux touchant au gros-œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l’autorisation écrite du Bailleur, à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Le Preneur devra réaliser ses travaux, à ses frais exclusifs, risques et périls, par des entreprises dûment assurées et conformément aux règles de l’art. Il garantit le Bailleur contre tous recours et demande d’indemnisations en cas de recours des tiers résultant des travaux de ses entreprises ou de lui-même et ce pur quelques motifs que ce soit pour trouble de jouissance ou nuisances. Si des travaux de mise en conformité à la Réglementation étaient rendu nécessaire par la réalisation des travaux du Preneur, alors ils seront réalisés aux frais exclusifs de ce dernier.

L’autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu’à l’égard des tiers.

Dès qu’auront été réalisés les travaux d’aménagement, embellissement, amélioration du Preneur, le Bailleur sera en droit d’en contrôler les modifications ultérieures pour lesquelles une autorisation expresse et écrite devra lui être demandée. Il en sera plus particulièrement ainsi en cas de cession du droit au Bail, le cessionnaire ayant à cet égard les mêmes obligations que le cédant.

Le Preneur s’engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l’immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu’ils soient qui auraient pour cause l’exécution desdits travaux.

Le Preneur ne pourra faire en aucun cas des travaux pouvant nuire à la sécurité de l'immeuble ou dont la réalisation modifierait la destination des Locaux.

Le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute réclamation des propriétaires ou locataires voisins et fera à ses frais, risques et périls, tous travaux qui pourraient devenir nécessaires pour éviter les nuisances dues à son exploitation.

Il est convenu entre les Parties que par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil, le Bailleur est exonéré de garantir le locataire contre les vices apparents et non apparents du local objet des présentes.

Tout aménagement, installation, amélioration et embellissement effectué par le Preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur au fur et à mesure de leur réalisation, sans préjudice pour le Bailleur de demander la restitution du Local libre de toute occupation et de tout aménagement du Preneur en fin de jouissance comme prévu ci-après et sans pouvoir constituer un abattement sur la valeur locative lors de chaque fixation du loyer.

#### **9.3. Sort des travaux du Preneur en fin de jouissance**

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, finition, modification, amélioration ou réparation, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination, resteront la propriété du Bailleur au fur et à mesure de leur réalisation.

Il est ici précisé que sont inclus dans les travaux d'amélioration, sans que cette liste soit limitative, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit, en fin de jouissance, de demander le rétablissement du Local en bon état d'exploitation en tout ou en partie, aux frais du Preneur, y compris pour les travaux qui auront été autorisés.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent aux frais exclusifs du Preneur.

#### **9.4. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux**

Un état prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée par le Bailleur dans les trois prochaines années ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois dernières années a été communiqué au Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce au jour de la signature du Bail, ce dont il donne acte au Bailleur (Annexe 4).

Le Preneur ne pourra se prévaloir des états prévisionnels et des budgets prévisionnels susmentionnés pour quelque cause que ce soit, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au Bail ou contester le paiement de charges.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans lesdits états prévisionnels, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, ces états et budgets étant communiqués à titre informatif et prévisionnel uniquement.

### **ARTICLE 10 CONDITIONS D'EXPLOITATION**

Le Bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir exactement.

#### **10.1. Ouverture du Local et maintien en état normal d'exploitation**

Le Preneur s'engage à maintenir le Local en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Le Preneur devra exploiter le Local raisonnablement, conformément aux usages du commerce et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque au voisinage par bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou perturbations..., et conformément au règlement de copropriété le cas échéant.

Le Preneur devra, en conséquence, se conformer aux directives du Bailleur ou de son mandataire et faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur et aux autres propriétaires de l'immeuble afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur assumera, sous son entière responsabilité, une surveillance permanente à l'intérieur du Local contre les risques d'intrusion, et à l'extérieur du Local, et prendra toutes précautions qu'il jugera nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du local dont il a la garde.

#### **10.2. Garnissement**

Le Preneur devra garnir et tenir garnis le Local de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des conditions du Bail.

#### **10.3. Autorisations**

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précises ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra ainsi faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, participations, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local et à l'utilisation du Local loué.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses clients ou visiteurs.

Le Preneur déposera les ordures à l'endroit prévu à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès du Local sur la rue.

Le Preneur devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux des fermetures et des volets de toute nature déjà existants ou qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et notamment remédier à l'apparition de trous ou décollements et procéder, également, à leur rénovation ou remplacement de sorte qu'ils soient, toujours, en très bon état.

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

#### **10.4. Conditions de jouissance**

Le Bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, pendant toute la durée du Bail, ses renouvellements, ses tacites prolongations et jusqu'à son départ du Local, sans pouvoir jamais réclamer aucune indemnité, diminution et/ou réduction de loyer, à savoir :

1. Se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, à la Réglementation et le cas échéant, au règlement de copropriété, du règlement intérieur, aux statuts de l'ASL de l'immeuble ou de l'AFUL, au cahier des charges de l'Immeuble, ainsi qu'à tout autre document régissant l'Immeuble dont dépendent les Locaux, s'il existe ou venait à exister ou à être modifié. Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle l'Immeuble serait assujetti.

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.) toutes les clauses et stipulations du règlement de copropriété, de l'AFUL ou l'ASL, de l'état descriptif de division ou du règlement intérieur qui régiront l'usage des parties et équipements communs de l'immeuble, et plus généralement l'usage des parties privatives et des parties communes.

Le Preneur s'engage par ailleurs à supporter les servitudes pouvant résulter tant de la nature et de la situation des Locaux, que des conséquences de toutes réglementations d'urbanisme ;

2. Faire réaliser tous les diagnostics techniques et contrôles périodiques imposés par la Réglementation (dont légionnelloses, électriques et de sécurité), procéder à la levée des réserves et en adresser une copie au Bailleur sur simple demande, le tout de telle sorte que le Bailleure ne soit jamais inquiété à ce sujet.
3. Ne pas faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance de manière à ne jamais mettre en péril la solidité de l'immeuble et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
4. Demeurer le seul responsable des dégâts causés par son emménagement et son déménagement, le Preneur gardant à sa charge tous les travaux d'installation, d'aménagement et de déménagement.
5. De souffrir le passage dans les Locaux et leurs dépendances des fils et canalisations nécessaires au service de l'immeuble et des autres Locaux.
6. De faire son affaire personnelle de toutes démarches auprès de toutes administrations pour l'usage notamment du gaz, de l'électricité, du téléphone...et en payer le coût et les consommations à leurs échéances, de telle sorte que le Bailleure ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le Preneur supportera tout entretien et réparations nécessaires aux compteurs, canalisations, arrivées, robinets et toute installation commune aux occupants de l'immeuble. Il ne pourra rendre le Bailleure responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité, de salpêtre ou de toute autre cause
7. De ne point déposer, faire déposer ou stocker, même temporairement, dans les parties communes, voies de passage, porte cochère, cours, corridors et escaliers, des paquets ou objets quelconques et de n'y faire aucun travail ou nettoyage, de ne placer aucun objet aux fenêtres des Locaux, ni sur les balcons ou chéneaux.
8. De s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, de ses fournisseurs ou de sa clientèle, aux autres occupants de l'immeuble et au bon ordre de l'immeuble.

Le Preneur devra veiller à ce que son activité ne fasse l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins ; il fera en conséquence son affaire personnelle des griefs qui seraient faits au Bailleure à son sujet, et le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour ce dernier.

Il s'engage par ailleurs à prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs, fumées de nature à gêner le voisinage et pour empêcher l'introduction de tous animaux ou insectes nuisibles et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le Bailleure ne devant jamais être inquiété ou recherché. Le Preneur n'est pas autorisé à faire usage des cheminées présente dans les lieux

9. Le Bailleure ne pourra être recherché par le Preneur à raison des troubles de jouissance découlant du fait des autres occupants ou des tiers ; le Preneur fera son affaire personnelle de tout recours contre les auteurs de ces troubles.
10. N'utiliser les parkings que pour y garer des véhicules automobiles de tourisme de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute autre utilisation notamment de stockage de matériel ou objet de quelconque nature, dépôt de carburant ou bidons d'huile, réparations, lavage, vidange, archives.

Il respectera les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings telles qu'elles résultent du règlement régissant l'Immeuble et de ses modifications ultérieures.

Il collectera et restituera à première demande du Bailleure les cartes magnétiques ou plus généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de Bail, le Bailleure se réservant le droit de les désactiver, à défaut de restitution en temps utile.

11. Effectuer le tri sélectif de ses déchets et à ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'Immeuble, mais de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires, qui devront être rentrés et sortis par ses soins aux heures réglementaires.
12. Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, le Bailleure ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols, dégradations, ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux.
13. Informer sans délai le Bailleure de toutes détériorations, sinistres ou autres qui se produiraient dans les Locaux, quand bien même aucun dégât apparent n'en résulterait, sous peine d'être tenu personnellement de payer au Bailleure le montant du préjudice qui en résulterait.

## **ARTICLE 11 ASSURANCES, RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS**

Le Preneur s'assurera pour les risques de toute nature, y compris la pollution, ayant trait tant à l'occupation du Local qu'à son activité, et notamment la responsabilité civile, contre l'incendie et les explosions, les risques liés au gaz et à l'électricité, contre le vol, les cambriolages, contre les dégâts de eaux, contre les courts circuits, contre les accidents et les catastrophes naturelles, contre le vandalisme et contre les bris de glace..., de sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété par un tiers quel qu'il soit, le contrat d'assurance du Preneur devant préciser la renonciation à tous recours en responsabilité à l'encontre du Bailleur et de ses assureurs.

Le Preneur renonce à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques.

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

Pendant la durée du Bail, le Preneur devra justifier, à première réquisition du Bailleur, de la souscription des contrats d'assurances par la production d'une attestation d'assurance. Cette assurance devra non seulement couvrir le Local loué au Preneur, mais également l'ensemble des éventuels travaux et aménagements du Local, lesquels seront acquis au Bailleur au fur et à mesure de leur réalisation.

Le Bailleur fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera utile.

Le Preneur devra informer sans délai le Bailleur par écrit de tout sinistre, anomalie quelconque ou dégradation s'étant produite dans le Local loué, quelle qu'en soit l'importance, pouvant impliquer une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble, causée par un cas fortuit, rendant impossible l'exploitation du Local par le Preneur, le Bail ne pourra être résilié que si bon semble au Bailleur, et si le Bail n'est pas résilié, le Bailleur s'engage à rétablir le Local dans le délai de deux ans à compter du sinistre, le loyer en son intégralité devra alors être pris en charge par l'assurance du Preneur.

Par ailleurs, en cas de cas fortuit qui rendrait partiellement inexploitable le Local consenti à Bail, celui-ci ne serait pas résilié, et son loyer serait proportionnellement réduit à hauteur des surfaces exploitables, le temps de la réalisation des travaux, s'ils sont possibles.

Enfin, ces dispositions qui ne sont applicables qu'au cas fortuit, n'affectent en rien, pour les autres situations dans lesquelles interviendraient des désordres dans le Local, la présomption de responsabilité du locataire au titre, notamment des articles 1732 et 1733 du Code civil.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues, le Bailleur conservera néanmoins ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant du Bail et des activités exercées dans le Local loué à l'égard de la partie expropriante.

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Preneur et ses assureurs. A titre de reciprocité, le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs. En cas de sous-location autorisée, le Preneur fera renoncer le sous-locataire et ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

## **ARTICLE 12 RESPONSABILITE ET RECOURS**

Sauf faute volontaire du Bailleur, le Preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et ses assureurs et ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni diminution de loyer au titre des évènements ci-après mentionnés, et sans que cette énumération soit limitative :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la protection et de la surveillance de ses Locaux.

- Pour tous dégâts causés aux Locaux et objets s'y trouvant quelle qu'en soit l'origine (inondation – même par refoulement d'égouts-, infiltrations, fuites, humidité, intervention de tous services, etc....), le Preneur devant s'assurer contre les risques sans recours contre le Bailleur.
- En cas de modification ou suppression du gardiennage de l'immeuble, de la télésurveillance, du service des hôtesses et des standardistes ou s'il y a lieu et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble ou pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge.
- En cas de non fonctionnement, d'interruption même prolongée ou d'arrêt dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage, de la climatisation, de la VMC, des ascenseurs ou toutes autres prestations et/ou services et/ou éléments d'équipements qui existent ou existeraient.
- En cas d'agissements générateurs de dommages aux autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tout tiers en général ;
- En cas d'impossibilité d'exploiter pour quelle que cause que ce soit entraînant ou non une perte d'exploitation, une perte ou des troubles de jouissance.
- En cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux quelles que soient les causes de cette expropriation toute action ne pouvant être engagée par le Preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et de troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers. Le Preneur 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 ;
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, ou de trouble de jouissance le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;

Le Preneur se doit d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque des règles du présent Bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins, le Bailleur était amené du fait de la carence du Preneur à exposer des frais de toute nature, ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le Preneur.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'État sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

Enfin, le Preneur renonce également à résoudre unilatéralement par voie de notification le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

## **ARTICLE 12 RESTITUTION DES LOCAL**

Préalablement à son déménagement ou à la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, le Preneur devra, lors de son départ pour quelque cause que ce soit, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier du paiement de toutes sommes dues par lui au Bailleur, et notamment du paiement des loyers, charges, contributions, impositions, taxes à sa charge et accessoires exigible, indemnités d'occupation, et toute autre somme dont il serait redevable en vertu des présentes, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours.

Le Preneur devra rendre en très bon état de propriété, d'entretien, de fonctionnement, de conformité à la Réglementation et de réparation le Local loué et ses éléments d'équipements, et se conformer à cet effet aux dispositions ci-dessous. Plus généralement, le Bailleur pourra exiger une remise en l'état initial du Local aux frais du Preneur. A cet effet, et ce à titre d'exemple et de manière non exhaustive, le Bailleur exigera du Preneur, d'une part, la dépose de toute enseigne et la remise en parfait état de la façade, l'enlèvement du cloisonnement, du câblage, des baies de brassage, de la cuisine, du contrôle d'accès, etc....

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, à la date d'effet de la résiliation ou du congé donné dans les délais visés à l'article durée et/ou de la remise des clés, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par e-mail ou par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux de sortie qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incomptant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état du Local, celui-ci sera établi par un huissier de Justice, mandaté par le Bailleur, dans un délai de 48 (quarante-huit) heures à compter de la date de l'état du Local prévue, à frais partagé par moitié entre les Parties.

Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avéreraient nécessaires et que le Preneur n'aurait pas pris toutes dispositions pour les réaliser lui-même avant la date d'expiration du Bail, au bon vouloir du Bailleur, le Preneur devrait soit dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur donner son accord sur lesdits devis et en régler immédiatement le montant au Bailleur.

Par ailleurs, dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité d'immobilisation du Local jusqu'à la fin de réalisation des travaux de remise en état ci-dessus évoquées, s'ils sont mis en œuvre. Cette indemnité sera calculée prorata temporis sur la base du double du dernier loyer en cours, charges comprise, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du Bail ou du délaissement du Local par le Preneur.

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 du Local.

Pour se faire, le Preneur convoquera le Bailleur au moins 4 mois avant le terme du Bail moyennant un délai de préavis de 15 jours, le tout hors mois d'août.

## **ARTICLE 13 CESSON ET SOUS-LOCATION**

### **13.1 Cession**

#### ***13.1.1. Cession du fonds de commerce par le Preneur***

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au Bail à quiconque, sous quelque forme que ce soit, si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du Bailleur quant à la personne du cessionnaire, d'être à jour du paiement des loyers, provisions de charges, impôts, taxes et redevances et sans préjudice du droit de préemption stipulé ci-après.

Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte au moins 15 (quinze) jours au préalable et copie de tout acte signé et enregistré devra être notifiée au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard un mois après sa signature.

Cette obligation s'imposera pour toutes les cessions successives et ces conditions s'appliqueront en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires.

A la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé par le cédant ou à défaut le cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux du Local contradictoire. A défaut d'état des lieux contradictoire amiable, le cessionnaire devra faire établir, à ses frais, et en présence du Bailleur, un état des Local par huissier de justice.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local faisant foi.

Le cédant restera garant et solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution de toutes les clauses du présent Bail à compter de la date de la cession et ce, même en cas de cessions successives, et ce pour une durée de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, garant du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires éventuellement dus par le Preneur (cédant) ou l'un quelconque des cédants antérieurs du Bail.

Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège, le Bailleur devra en être avisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer, étant ici précisé que le dépôt de garantie versé par le cédant lui sera restitué par le Bailleur après déduction de toutes les sommes pouvant rester dues à quelque titre que ce soit et notamment de la régularisation du loyer.

Un exemplaire original de la cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois suivant l'entrée en jouissance du cessionnaire et dans les termes de l'article 1690 du Code Civil.

#### ***13.1.2. Droit de préférence du Bailleur en cas de cession du fonds de commerce par le Preneur***

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur au moins deux mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication de l'état civil et de l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant dans ce cas un extrait K-bis de moins de trois mois, l'indication du prix de vente du fonds de commerce, la décomposition du prix et les modalités de paiement, l'évaluation du stock, l'énumération des contrats conclus par le cédant en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants, et de manière générale toutes les autres conditions de la vente projetée ainsi que le Local, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de deux mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption ; à défaut, le Bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de ce droit. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle de l'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra offre de vente dans les conditions qui y sont contenues.

Dès notification de la décision du Bailleur au Preneur, les dispositions de l'article 1589 du Code civil sont applicables.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

### **13.2 Sous-location et location-gérance**

Conformément à l'article L. 145-31 du Code de commerce, le Preneur ne pourra effectuer aucune sous-location, aucune location-gérance, ni domicilier un tiers ou une quelconque société dans le Local loué et aura l'obligation d'exploiter personnellement le Local.

## **ARTICLE 14 SANCTIONS**

### **14.1 Intérêts de retard - Pénalités**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une somme quelconque exigible à sa date d'échéance, ou à défaut de paiement de toute somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier, celle-ci sera automatiquement productive d'un intérêt de retard calculé au taux d'intérêt légal connu à la date d'exigibilité majoré de cinq pourcents (5%), étant précisé que celui-ci ne pourra être inférieur au taux de 5% par an, et ce, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet.

En outre, et à titre de clause pénale, à défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent Bail, et notamment des loyers et accessoires à leur échéance, et ce, immédiatement après leur échéance, les sommes dues seront automatiquement majorées de plein droit de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable. Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard indiqués ci-dessus et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire prévue ci-après.

Les intérêts afférents à tout trimestre commencé seront dus dans leur intégralité. De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

#### **14.2 Clause résolutoire**

La présente clause résolutoire sanctionne le non-respect par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du Bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, ou de tous textes qui leur seraient substitués.

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un ou plusieurs terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, impositions, taxes, redevances, tout ou partie du dépôt de garantie, complément de loyer suivant indexation ou prestations dûment justifiés, partiellement ou totalement, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du Bail, parmi lesquelles figure la présentation d'une attestation d'assurance conforme, le maintien de l'exploitation permanente, le respect de la destination du Local, le respect de l'une des obligations visés aux articles 9.1, 9.2, et 10.1 à 10.4, de l'occupation de parties non incluses dans l'assiette du Bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice et sans préjudice pour le Bailleur de demander la réparation du préjudice subi.

Si, dans ces cas, le locataire se refusait à quitter le Local, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance en référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble, pour constater la résiliation encourue et ordonner l'expulsion.

#### **14.3 Indemnités et pénalités en cas de résiliation**

En cas de résiliation par faute du Preneur, par application des articles 1224 à 1230 nouveaux du Code civil ou par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le Preneur devra, à titre de réparation du préjudice causé au Bailleur du fait de la rupture du contrat, une indemnité à hauteur du préjudice subi, qui ne pourra être inférieure au montant des loyers TTC augmentés des provisions de charges, impôts, taxes et redevances qui auraient normalement dû être perçus jusqu'au terme de la date pour laquelle il aurait pu donner congé. De plus, si des mesures d'accompagnements (participation financière aux travaux, franchises ou réductions) de loyer lui ont été accordées, il devra les rembourser dans leur intégralité TVA en sus.

En outre, le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au Bailleur à titre de première réparation du préjudice causé au Bailleur.

Cette indemnité ne se confond ni avec les pénalités qui pourraient être dues au titre de la clause pénale prévue ci-dessus auxquelles elle s'ajoute, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur en exécution du Bail.

#### **14.4 Indemnité d'occupation**

En cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, si le Preneur ne libère pas le Local à bonne date, il sera alors redevable de plein droit, prorata temporis, de la prise d'effet de la résiliation jusqu'à la reprise du Local par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du double du dernier loyer, outre les charges et accessoires. Cette indemnité d'occupation sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer.

L'indemnité d'occupation sera due même après la reprise du Local par le Bailleur pendant le temps nécessaire à la remise en état du Local si des réparations s'avéraient nécessaires.

Dans tous les cas, malgré la résiliation, les remboursements de charges et toutes les sommes dues aux termes du Bail devront s'ajouter à l'indemnité d'occupation.

#### **14.5 Remboursement des frais de poursuites et des actes extrajudiciaires**

En cas de procédure judiciaire quelle qu'elle soit, ou de mise en œuvre d'une mesure conservatoire, ou d'une voie d'exécution, le Preneur supportera l'intégralité des frais de justice, des dépens, des frais d'actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice.

Toutes les sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre aussi bien des pénalités, que des condamnations de quelque ordre qu'elles soient, seront considérées comme supplément et accessoires du loyer, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du présent Bail par le jeu de la clause résolutoire.

De même, les frais de commandements de payer, sommations, mises en demeure qui seront délivrés à la requête du Bailleur au Preneur, à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du Bail, seront supportés par le Preneur qui s'oblige à les régler, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du Bail par le jeu de la clause résolutoire.

## **ARTICLE 15 DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

Il est préalablement exposé que tous frais éventuels liés à l'établissement de diagnostics techniques immobiliers (performance énergétique, ..), pour quelque cause que ce soit, pourront être mis à la charge du Preneur par le Bailleur si ce dernier en décide ainsi.

### **15.1 Information sur les risques et pollutions**

Est demeuré annexé aux présentes conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, l'état sur les risques et pollution en date du 16 décembre 2023 (Cf. annexe n° 2) relatif au Local objet du Bail.

Le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance des risques existants et déclare en faire son affaire personnelle.

*Le Bailleur déclare :*

- que depuis qu'il est propriétaire, le Local loué n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances ;
- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté ledit Local pour la période antérieure à son acquisition.

### **15.2. Réglementation sur l'amiante**

Le Bailleur a fait procéder à la recherche d'amiante dans le Local ainsi qu'il en est constaté par le rapport établi le 3 août 2006.

Une copie de ce rapport est annexée au présent Avenant de renouvellement du Bail Initial, le Preneur déclarant en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur (Annexe 5).

### **15.3. Diagnostic de Performance Energétique**

Le Preneur reconnaît avoir été expressément informé par le Bailleur et parfaitement connaître les dispositions des articles L.126-26 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la Loi dite Climat et résilience, n°2021-1104 du 22 août 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Si l'Immeuble le rend exigible, il sera remis au Preneur le diagnostic de performance énergétique tel qu'il est prévu à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

*En exécution de ce qui précède, le BAILLEUR a remis au PRENEUR une copie du diagnostic de performance énergétique réalisé, accompagné des conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic, en date du 16 décembre 2023 et figurant en Annexe 3.*

### **15.4. Dispositions environnementales**

Les parties sont informées du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » visant notamment à imposer des objectifs de réduction de consommation d'énergie. En conséquence, en application de la réglementation, les Parties conviennent de se rencontrer afin de décider des modalités de prise en charge des obligations respectives instituées par ladite réglementation.

En conséquence, conformément à l'article L. 174-1 du Code de la construction et à l'article R131-41 du Code de la construction et de l'habitation créé par le Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « Décret tertiaire »), les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer la performance énergétique de l'Immeuble afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations en matière de réduction de la performance énergétique du parc tertiaire.

L'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit notamment la mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire définis à l'article R. 174-22 du même code afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation.

Est également prévue une obligation de déclaration sur la plateforme numérique OPERAT, des éléments prévus à l'article R. 174-27 à savoir :

- La ou les activités tertiaires qui y sont exercées ;
- La surface du bâtiment ;
- Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie ;

- L'année de référence et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants ;
- Les indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées ;
- Les modulations prévues ;
- La comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

A compter de 2023, le Bailleur et le Preneur doivent transmettre, au plus tard le 30 septembre de chaque année, les informations susvisées, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale nommée « Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires-OPERAT ».

Le Preneur (ou son délégué) s'engage à transmettre sur la plateforme OPERAT les données relatives à ses consommations d'énergie privatives, ainsi que l'année de référence retenue, dans le délai réglementaire applicable et sans recours contre le Bailleur à cet égard.

Le Bailleur prendra à sa charge les déclarations sur la plateforme numérique OPERAT des éléments bâimentaires et des consommations énergétiques de l'ensemble immobilier en dehors du Local loué, et des autres éléments visés à l'article R174-27 du Code de la construction et de l'habitation, sans recours contre le Preneur à cet égard.

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 dont dépend le Local et à se communiquer toutes les informations utiles à cet effet, notamment relatives aux consommations énergétiques du Local. Le Preneur permettra au Bailleur l'accès au Local pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les conditions prévues au Bail concernant la réalisation de travaux par le Bailleur.

Dans ce cadre, le Bailleur organisera en concertation avec les preneurs présent dans l'immeuble dont dépend le Local un bilan énergétique et environnemental de l'immeuble dont dépendent les locaux loués aux preneurs concernés, et le cas échéant, un plan d'actions des mesures à entreprendre pour améliorer les performances énergétiques de chacun des locaux dépendant de l'immeuble. À l'issue de chaque réunion de concertation, la performance énergétique sera actualisée pour tenir compte des bilans et actions résultant des réunions de concertation précédentes.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts afin de faciliter l'organisation et la tenue des réunions de concertation.

Si l'activité évoluait, de nouveaux objectifs seraient à prendre en considération, la réduction de consommation visée étant basée sur un niveau de consommation de référence initiale.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser et la répartition de leur coût en vue d'améliorer ou maintenir les performances énergétiques et environnementales de sus évoquée, les Parties pourront s' à l'avis d'un tiers expert, désigné d'un commun accord entre les Parties, et à frais partagés entre elles.

## **ARTICLE 16 DISPOSITIONS DIVERSES**

### **16.1 Communication du chiffre d'affaires**

Chaque année, le Preneur devra communiquer au Bailleur, dans les trois mois à compter de la date de clôture comptable de son exercice social, le montant du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises réalisé au cours de l'année écoulée. Cette déclaration de chiffre d'affaires devra être certifiée par un expert-comptable désigné par le Preneur, à ses frais. Le Bailleur pourra faire procéder à un contrôle de ses déclarations par tout moyen.

En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur une indemnité mensuelle de retard correspondant à 5% (cinq pourcent) du loyer annuel en principal hors charges et hors taxes, chaque mois de retard commencé étant dû.

### **16.2 Intégralité**

Le Bail annule et remplace tout document, engagement, déclaration ou accord, écrits ou verbaux ayant pour objet le même local, éventuellement conclus entre le Bailleur et le Preneur antérieurement à la signature du Bail. Il exprime l'ensemble des conditions et obligations adoptées par les Parties. Elles ne peuvent être contredites ni complétées par des déclarations ou des documents antérieurs.

Aucune modification, aucun avenant, ni supplément quelconque au Bail ne produira effet, quel que soit l'objet de la modification, à moins que le document correspondant ne soit établi par écrit et signé par chacune des Parties. Cette modification ne pourra, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

#### **16.3 Modalités d'exécution - Contestations**

Toute modification des présentes ou autorisation ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de tolérances, quelles qu'en soient la fréquence ou la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Si l'une quelconque des stipulations du présent Bail était déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, la validité, la légalité ou l'application des autres stipulations des présentes n'en seraient aucunement affectées ou altérées, les Parties s'engageant à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée en convenant d'une clause valide remplissant un objectif identique ou comparable.

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du 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.

Les annexes au Bail sont des éléments composant le bail et formant un tout indivisible avec celui-ci.

Par dérogation à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

Le Preneur s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution par l'autre Partie et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

Le Preneur ne pourra pas se substituer au Bailleur pour exécuter ses obligations.

En cas d'exécution imparfaite, chaque Partie renonce à solliciter une réduction proportionnelle du prix.

Le Preneur pourra invoquer et/ou demander la résiliation ou la résolution du bail seulement par voie judiciaire.

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Immeuble, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, libérant le cédant pour l'avenir, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

En cas de contestations et différends susceptibles de s'élever pendant la durée du Bail, concernant tant sa validité ou sa résiliation, l'interprétation ou l'exécution de dispositions contractuelles, ses conséquences et ses suites, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

En cas d'échec d'une solution négociée, les Parties conviennent expressément d'attribuer compétence exclusive aux tribunaux de la situation de l'immeuble objet du Bail, nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie, la procédure étant conduite et jugée conformément à la Loi. À cet effet, en cas de contestation, les Parties seront tenues de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent.

#### **16.4 Élection de domicile**

Pour les besoins de la conclusion et de l'exécution du Bail, les Parties font élection de domicile en leur siège social indiqué en tête des présentes.

### **16.5 Charges, enregistrement et frais**

Les frais, droits et honoraires du Bail, et notamment les droits de timbres et d'enregistrement le cas échéant ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur.

Les Parties ne souhaitent pas procéder à l'enregistrement du présent acte à sa conclusion. Les frais afférents seront imputés à celle des Parties qui solliciterait l'enregistrement ultérieur du Bail.

Les frais et honoraires d'établissement du Bail correspondant à la somme de **2.000 € H.T. (deux mille euros hors taxes)** sont à la charge du Preneur qui s'oblige à les payer à la signature des présentes.

### **16.5 Honoraires de commercialisation**

Les parties reconnaissent faire à titre d'honoraires de négociation, à l'agence **a**, titulaire de la carte professionnelle n° **12** délivrée par la CCI de Paris Ile de France, la somme de **16.312,50 € H.T. (seize mille trois cent douze euros et cinquante centimes hors taxes)**, soit **19.575,00 € TTC (dix-neuf mille cinq cent soixante-quinze euros toutes taxes comprises)**. Ces honoraires de commercialisation seront répartis comme suit :

- à la charge du Preneur : **10.875,00 € H.T. (dix mille huit cent soixante-quinze euros hors taxes)**,
- à la charge du Bailleur : **5.437,50 € H.T. (cinq mille quatre cent trente-sept euros et cinquante centimes euros hors taxes)**.

Les honoraires de commercialisation sont exigibles à la signature du Bail.

### **17 Signature électronique**

Les Parties ont accepté de signer le Bail par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service DocuSign et déclarent en conséquence que la version électronique du Bail constitue l'original du document et que cette version électronique parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que le Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par DocuSign France correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le Bail.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du Bail signé sous forme électronique.

#### **Annexes :**

- Plans (Annexe 1),
- Plan matérialisant les 7 places de stationnement (Annexe 1 bis)
- Etats des risques et pollutions (Annexe 2),
- Diagnostic Performance Energétique (Annexe 3),
- Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux (Annexe 4),
- Rapport amiante du 3 août 2006 (Annexe 5),
- Statuts de la société FM AUTOMOBILES 91 // Piece d'Identité du Preneur (Annexe 6).

**Fait par signature électronique.**

**Le : 19 mars 2024 | 03:41:07 PDT**

**Le Bailleur**

DocuSigned by:  
CCF0DD322B76404...

**Le Preneur**

DocuSigned by:  
AHADY YOUSSEFI...

