

BAIL COMMERCIAL

Adresse des locaux loués : 378 route de Ger 61100 FLERS
(usage de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[Redacted signature]

Ci-après dénommé le « *Bailleur* »

[Redacted signature]

Ci-après dénommée le « *Mandataire* »

Elle-même représentée par M. dûment habilité aux fins des présentes.

D'AUTRE PART

Et

La société MILKY-TRAITE SARL, au capital de 5000.00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ALENCON sous le numéro 928 229 897, dont le siège social est situé 378 Route de Ger 61100 FLERS.

Ci-après dénommée le « *Preneur* ».

Représentée aux fins des présentes par Monsieur Mickaël BOULAY, né le 31 janvier 1985 à FALAISE (Calvados), agissant en qualité de Gérant dûment habilité pour signer le présent bail.

D'AUTRE PART

Le Preneur et le Bailleur sont appelés individuellement « *Partie* » ou collectivement les « *Parties* ».

PREAMBULE

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

L'ensemble des clauses et conditions du présent bail seront applicables tant pendant la durée dudit bail que de ses éventuels renouvellements, maintien dans les lieux ou tacites prolongations.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et

MB DL JS

conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du code civil.

Le Preneur atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du Bailleur et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le Preneur reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

Les Parties entendent déroger expressément aux articles 1195 et 1226 du code civil, qui ne seront pas applicables à la présente relation contractuelle.

Les Parties entendent enfin préciser que le Preneur ne pourra suspendre l'exécution de son obligation ou résilier le Bail en cas de force majeure, par dérogation à l'article 1218 du code civil.

Le Preneur ne pourra se prévaloir des dispositions de l'article 1222 du code civil, qui lui sont donc inapplicables.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Le Bailleur donne à bail et confère au Preneur la jouissance des locaux dépendant de l'immeuble situé 378 route de Ger 61100 FLERS :

Dans un immeuble en mono propriété.
Un bâtiment industriel avec bureaux et lavabos. Parking.

Tels que lesdits Locaux Loués existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement, ainsi que l'immeuble où ils se situent, pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et s'être entourés de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces pouvant être indiquées dans le présent contrat et ses annexes, et les dimensions réelles desdits Locaux Loués, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. En conséquence, le Preneur ne pourra demander aucune réduction du loyer ci-après stipulé pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées ou même aucune indemnité ou toute autre somme.

La totalité des Locaux Loués est considérée comme étant exploitable (même à titre de locaux accessoires à la surface de vente, à l'exception de l'éventuelle surface à usage d'habitation si elle existe), ce que le Preneur reconnaît.

Le Preneur s'oblige à prendre les Locaux Loués (avec l'ensemble des équipements et aménagements) dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux, ni remise en état, tous travaux nécessaires à l'adaptation des lieux à l'activité autorisée et à toute mise en conformité, qu'elle se révèle nécessaire lors de l'entrée en jouissance ou au cours du bail, - en ce comprises les conséquences découlant de la présence éventuelle d'amiante dans les lieux.

Le Preneur déclare trouver les Locaux Loués conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

Le Preneur ayant une parfaite connaissance des Locaux Loués lors de leur livraison, toutes éventuelles réparations des équipements et aménagements seront à la charge du Preneur, dès lors qu'ils résultent de ses obligations au titre du présent bail.

AB BL

SS

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

Les Parties conviennent qu'un état des lieux d'entrée contradictoire sera réalisé lors de la prise de possession des Locaux Loués dans les conditions de l'article L. 145-40-1 du code de commerce.

Le coût de l'état des lieux d'entrée sera à la charge du Preneur.

Il est rappelé que si l'état des lieux ne peut être réalisé contradictoirement, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Après réalisation par le Preneur de ses éventuels travaux d'aménagement après la livraison des Locaux Loués, un nouvel état des lieux sera effectué contradictoirement, dont le coût sera à la charge du Preneur.

En cas de cession réalisée dans les conditions du présent contrat, un état des lieux devra être fait en présence du Bailleur ou de son représentant aux frais exclusifs du cédant et du cessionnaire.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Les Locaux Loués pourront être utilisés pour exploiter l'activité suivante ou les activités suivantes :

Vente, installation, réparation, entretien de matériel d'élevage et de traite, en ce compris le service après-vente, la vente de pièces détachées et lubrifiants s'y rapportant.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble anormal de jouissance au voisinage, et notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs.

La destination contractuelle des locaux loués n'implique de la part du Bailleur, aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence.

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent contrat, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ses autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus et sous réserve de l'application des dispositions du code de commerce afférentes à la déspecialisation.

Le Preneur atteste qu'il est un professionnel de l'activité visée autorisée et qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires, notamment en faisant réaliser à ses seuls frais l'ensemble des travaux de mise en conformité afférents aux établissements recevant du public et à son activité, et il entend exonérer le Bailleur de toute responsabilité.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

AB

BC

SS

Le Preneur pour l'exercice de son activité devra en outre se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, notamment la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

ARTICLE 4 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 15 mai 2024 pour expirer le 14 mai 2033.

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chacune des échéances triennales en délivrant congé dans les formes et délais légaux.

Si, nonobstant les stipulations qui précèdent relatives à la durée ferme, le bail prend fin du fait ou par la faute du Preneur, avant la fin de la période contractuellement prévue, notamment en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le non-respect par le Preneur de la période ferme entraînera l'exigibilité immédiate auprès du Preneur de l'ensemble des loyers (calculés sur la base du dernier loyer en vigueur), charges, impôts et taxes de toute nature (le tout calculé sur la base du dernier avis d'échéance), pour la période courant de la date de son départ effectif jusqu'à la fin de la durée ferme, et ce, même si le Bailleur a reloué les Locaux Loués, sans préjudice pour le Bailleur de faire constater ou juger la résiliation du bail aux torts et griefs du Preneur et de poursuivre la réparation du préjudice subi du fait de la défaillance du Preneur.

Les Parties conviennent qu'en cas de renouvellement, le bail sera renouvelé pour une durée de neuf années. Le Preneur retrouvera sa faculté de donner congé à toutes les échéances triennales.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. MONTANT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes (HT) et hors CRL et hors charges (HC) de :

Dix neuf mille cent cinquante deux euros (19152.00 €).

5.2. LOYER DE RENOUVELLEMENT

Conformément à l'article L. 145-34 du code de commerce, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Il est rappelé qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

AB BL
JS

5.3. MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer et les accessoires seront payables d'avance en douze termes mensuels et d'avance de 1596 euros.

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail, le 15 mai 2024 et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du terme civil en cours.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR ou par le biais du compte client en ligne MY FONCIA ou par virement automatique.

5.4. FISCALITE

Le Bailleur déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement du loyer au régime de la TVA.
Le loyer n'est pas non plus soumis à la CRL.

Dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait d'opter pour la TVA, le Preneur sera tenu de lui verser les montants de TVA facturés, à chaque terme du loyer, sur l'ensemble des sommes dues, à savoir sur le loyer et sur l'ensemble des charges, taxes et autres accessoires au loyer. Les montants dus au titre de la TVA résulteront du taux de TVA applicable au jour de chaque facturation.

En cas d'option pour la TVA, le loyer et tous ses accessoires quelconques stipulés dans ce bail s'entendront hors TVA.

Il est enfin convenu que dans l'hypothèse où le Bailleur deviendrait redevable de la CRL ou de toute autre taxe la remplaçant, pour quelque raison que ce soit, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur l'intégralité des sommes dues par ce dernier au titre de ces taxes.

5.5. CLAUDE D'IMPUTATION DES PAIEMENTS

« Par dérogation expresse à l'article 1342-10 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- I. Frais de recouvrement et de procédure
- II. Pénalités contractuelles
- III. Intérêts conventionnels
- IV. Dommages et intérêts
- V. Dépôt de garantie et Réajustement du dépôt de garantie
- VI. Frais et honoraires de gestion technique
- VII. Provisions et redevances de charges, des plus anciennes aux plus récentes
- VIII. Créances de loyers et/ou indemnités d'occupation des plus anciennes aux plus récentes

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal. »

ARTICLE 6 – INDEXATION CONTRACTUELLE ANNUELLE

Le loyer (ou l'indemnité d'occupation) sera indexé de plein droit sans formalité préalable en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du quatrième trimestre 2023, fixé à 132.63.

La présente indexation ne saurait être confondue avec la révision triennale légale de l'article L. 145-38 du code de commerce qui est d'ordre public.

AB BL

SS

Conformément à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, il est convenu que la variation des indices ne pourra être supérieure à un an.

Pour la première indexation, l'indice de départ visé au premier alinéa du présent article sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de fixation judiciaire du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite fixation, l'indice applicable étant le dernier indice connu.

En cas de révision légale du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite révision, l'indice applicable étant le dernier indice connu.

En cas de renouvellement à une autre date que l'expiration contractuelle du contrat, l'indexation sera appliquée à la date anniversaire de la date de renouvellement, avec pour indice de base le dernier indice connu.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

A défaut d'indice légal de remplacement, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné par le juge des référés, à la requête de la partie la plus diligente. L'avis du mandataire liera irrévocablement les parties. Les honoraires et frais du mandataire et de sa désignation seront partagés par moitié entre les parties.

ARTICLE 7 – GARANTIES

7.1. DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE Euros (1596.00 €) correspondant à un mois de loyer.

Cette somme est versée au jour de la signature des présentes.

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre à un mois de loyer.

Le Bailleur pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du Preneur, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au Bailleur à sa sortie.

De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt ni imputable sur la dernière échéance de loyer.

Le Bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à mois de loyer HT. La compensation étant expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées.

AB 32
55

En cas de redressement ou liquidation judiciaire du Preneur, le dépôt de garantie sera exigible de plein droit et acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du contrat de bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera de plein droit transféré à tout ayant droit ou successeur du Bailleur.

7.2. GARANTIE COMPLEMENTAIRE

NEANT

ARTICLE 8 – TAXES, IMPÔTS, REDEVANCES ET CONTRIBUTIONS IMPUTABLES AU PRENEUR

8.1. IMPOTS, REDEVANCES, TAXES ET CONTRIBUTIONS DONT LE REDEVABLE LEGAL OU REGLEMENTAIRE EST LE PRENEUR

Le Preneur, indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, contribution économique territoriale, et plus généralement, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toutes réquisitions du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

8.2. IMPOTS, REDEVANCES, TAXES ET CONTRIBUTIONS DONT LE REDEVABLE LEGAL OU REGLEMENTAIRE EST LE BAILLEUR ET IMPUTABLE AU PRENEUR

Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des impôts, taxes, contributions et redevances visés dans la liste ci-après :

- Taxe foncière sur les propriétés bâties y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité ;
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties ;
- Taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties ;
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité ;
- Taxe de balayage y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité ;
- Taxes spéciales d'équipement ;
- Taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures ;
- Taxe spéciale sur les conventions d'assurances ;

AB

58

36

- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement ;
- Tous les droits de voirie y compris les frais de gestion afférents à la fiscalité locale ;
- la redevance audiovisuelle, la redevance SACEM ;

Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur les impôts, taxes, redevances et contributions précités qu'ils portent sur les parties communes ou les parties privatives.

Le Preneur sera tenu en outre de tous impôts, taxes, redevances et contributions assis ou à asséoir sur les Locaux Loués et/ou l'Immeuble qui pourraient être créés ultérieurement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings... dès lors qu'ils sont conformes à l'article R. 145-35 du code de commerce.

8.3. MODALITE DE PAIEMENT

Le Preneur règlera les impôts, contributions, taxes et redevances lui incombant au titre des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble, sur présentation de la facture. Le Bailleur pourra également appeler chaque échéance, en sus du loyer, une provision pour couvrir lesdits impôts, contributions, taxes et redevances, égale au quart de la somme annuelle prévisionnelle desdits impôts. Cette provision pourra être modifiée discrétionnairement par le Bailleur.

Il est précisé que la TVA ou la CRL (si elle est applicable ; ou toute taxe de remplacement) s'appliquera sur les impôts, contributions, taxes et redevances, et le Preneur devra s'en acquitter, si cependant la TVA ou la CRL est applicable aux Locaux Loués.

ARTICLE 9 – CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Preneur remboursera en sus du loyer au Bailleur sa quote-part des charges et accessoires afférents tant aux Locaux Loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent dont la liste et le régime sont indiqués ci-après.

9.1. LISTE DES CATEGORIES DE CHARGES ET ACCESSOIRES IMPUTABLES AUX PARTIES

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, il est annexé ci-après les catégories de charges et accessoires dont le Preneur et le Bailleur sont redevables respectivement.

Il est rappelé que la liste des charges respecte les prescriptions d'ordre public de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Il est précisé que les charges et accessoires portent sur les parties communes de l'ensemble immobilier où se situent les Locaux Loués et/ou sur les parties privatives (Locaux Loués) lorsque les prestations sont conservées par le Bailleur.

9.2. REGIME DES CHARGES

9.2.1. Quote-part

Le Preneur étant le seul occupant de l'Immeuble, il sera redevable de la totalité des charges et accessoires qui lui sont imputables dans la liste précitée, soit directement en réalisant les prestations, soit en remboursant le Bailleur si ce dernier réalise les prestations.

NB 55
BL

Dans l'hypothèse d'une mise en copropriété future de l'Immeuble, le Preneur sera tenu des nouvelles quotes-parts de répartition des charges, taxes et accessoires déterminées par la copropriété, même si les quotes-parts actuellement appliquées s'en trouvent modifiées. Le Preneur sera tenu également de toutes modifications ultérieures des quotes-parts de copropriété.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, en cours de bail, le Bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

9.2.3. Paiement et provision

Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque échéance, une provision pour charges dont le montant de la première année est indiquée ci-après.

La provision sur charges pourra être réajustée chaque année (et même en cours d'année) si bon semble au Bailleur, en considération des charges réelles et notamment de la régularisation des charges. Le bailleur pourra également modifier la provision en cours d'années.

Pour la première année, la provision sur charges (taxe foncière) sera fixée à la somme de 104.00 € par mois.

La régularisation des comptes de charges, est communiquée au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 10 – INFORMATION TRAVAUX – ARTICLE L. 145-40-2 DU CODE DE COMMERCE

10.1. TOUS LES TROIS ANS LE BAILLEUR FOURNIRA LA LISTE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX QUE LE BAILLEUR ET/OU LA COPROPRIETE ENVISAGE(NT) DE REALISER DANS LES TROIS ANNEES SUIVANTES OU DANS LES TROIS ANNEES QUI SUIVENT LA PRECEDENTE NOTIFICATION D'INFORMATION :

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la signature du bail. Dans l'hypothèse où de nouveaux travaux seraient programmés postérieurement à la signature du bail, le Bailleur en informera le Preneur dans les six mois de leur connaissance.

Dans l'hypothèse, où le Bailleur aurait omis d'informer le Preneur sur des travaux accessoires, le Bailleur pourra malgré tout les facturer au Preneur au titre des charges.

Les montants indiqués ne sont qu'indicatifs, les montants effectifs pouvant varier à la hausse ou à la baisse.

Les travaux visés pourront évoluer, ce que le Preneur accepte.

Le Bailleur ou tout tiers (notamment la copropriété) sont libres de ne pas réaliser les travaux précités, s'agissant d'une simple faculté.

10.2. LISTE RECAPITULATIVE DES TRAVAUX QUE LE BAILLEUR ET/OU LA COPROPRIETE A REALISES DANS LES TROIS ANNEES PRECEDENTES, PRECISANT LEUR COUT :

AB BL
SS

- Néant..... : euros TTC
- Néant..... : euros TTC
- Néant..... : euros TTC

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail et auxquels il a participé financièrement.

ARTICLE 11 – ASSURANCES

11.1. ASSURANCES DU PRENEUR

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège en France ou agréée en France.

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, de ses renouvellements, maintien dans les Locaux Loués, tacite prolongation, occupation sans droit ni titre, ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques ou électroniques, matériels et marchandises, glaces, installations et aménagements, cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre, et autres, contre les risques d'incendie, de courts-circuits, dommages électriques, de vol, vandalisme, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés (même terrorisme et insurrection), et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également souscrire pour les montants suffisants un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de son occupation des Locaux Loués du fait de ses aménagements et installations du fait des travaux exécutés par lui ou encore du fait de ses préposés. Il devra également disposer d'une assurance perte d'exploitation.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront toutes prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur s'engage à maintenir toutes les assurances pendant l'occupation des locaux même irrégulière, et en régler à échéance les primes et à justifier de cette assurance à première demande de la part du Bailleur.

Le preneur devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande du bailleur et devra chaque année transmettre à la date anniversaire du contrat son attestation d'assurance de sa propre initiative.

Le Preneur devra notifier au Bailleur par tous moyens, immédiatement, tous sinistres, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour le propriétaire, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le Bailleur, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou l'exploitation des locaux donnés à bail, ayant été autorisées par le Bailleur, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le Preneur tant au titre des obligations du Bailleur en matière d'assurance de l'Immeuble qu'au titre des obligations qui concernent le Preneur.

De manière générale, si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la

11B

3L
55

surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation de voisins. Le Preneur s'engage à communiquer immédiatement au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes. Si une règle proportionnelle était appliquée à la suite d'un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes conséquences de cette inobservation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre affectant l'Immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues, le Bailleur s'obligeant à notifier son privilège à la compagnie d'assurance du Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.2. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, toutes les primes d'assurance acquittées par lui concernant les Locaux Loués et l'Immeuble. Ce remboursement sera assujéti à la TVA, si les Locaux Loués sont soumis à la TVA.

Le Preneur a l'obligation de rembourser au Bailleur, à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'Immeuble, les primes d'assurance que le Bailleur et/ou le syndic de copropriété de l'immeuble devra payer à l'effet de souscrire une assurance pour l'Immeuble contre l'incendie et toutes autres causes de destruction, ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

Une telle assurance sera souscrite par le Bailleur et/ou le Syndic de copropriété de l'immeuble pour la valeur de remplacement de l'Immeuble ainsi que pour tout manque à gagner résultant d'une perte de loyer partielle ou totale, pendant une période maximale de trois ans.

Le remboursement de ladite prime, dans les proportions indiquées ci-dessus, se fera à l'échéance indiquée par le Bailleur. Toutes sommes incombant au Preneur en vertu de cette clause seront considérées comme "charges locatives" afférentes aux Locaux Loués et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

11.3. RENONCIATION RECIPROQUE

Le Preneur et le Bailleur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Le Bailleur renonce pour lui-même à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Preneur et ses assureurs.

Corrélativement, le Preneur renonce pour lui-même à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Bailleur et ses assureurs.

ARTICLE 12 – DESTRUCTIONS DES LOCAUX LOUÉS

En cas de destruction totale des Locaux Loués, le bail sera résilié de plein droit conformément à l'article 1722 du code civil, sans indemnité pour le Preneur.

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, et si toutefois les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le choix de poursuivre le présent contrat dépendra du choix du Bailleur, le Preneur devant cependant toujours être en mesure d'exercer son activité.

En cas de destruction partielle, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité du Bailleur.

AB BL
SS

ARTICLE 13 – ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX LOUES

13.1. Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, équipements en parfait état de propreté, d'entretien, de réparations, même pour vétusté et obsolescence, force majeure, vices cachés, à l'exception des grosses réparations énumérées à l'article 606 du code civil qui restent à la charge du Bailleur.

Cela concerne notamment :

- tous aménagements, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds ;
- les équipements techniques de type climatisation, chauffage...
- les compteurs, les canalisations, la robinetterie et la serrurerie, ainsi qu'en général tout ce qui concerne les fluides.
- les devantures, glaces, vitres, volets (mécaniques ou non) et vitrines. Le Preneur devra faire procéder, aussi souvent que nécessaire, à un nettoyage complet des devantures, nettoyages des glaces et en général de toutes installations extérieures pouvant être vues.

Le Preneur devra également procéder à l'ensemble des réfections et remplacements des aménagements et équipements dans les Locaux Loués.

Il devra déférer à toute injonction du Bailleur à cet effet, même en cours de bail.

13.2. Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des Locaux Loués, une charge supérieure à leur résistance admise, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait. Il devra éventuellement renforcer les planchers pour installer ces aménagements spécifiques, mais sous réserve d'obtenir l'autorisation préalable et écrite du Bailleur. Il devra avant d'installer ses aménagements faire intervenir un bureau de contrôle attestant de la conformité de l'installation.

13.3. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.

13.4. Le Preneur assurera seul et à ses frais la collecte et la gestion de ses ordures et poubelles en respectant parfaitement la réglementation applicable dans le cadre de l'exercice de son activité, sans que le bailleur ne puisse en être inquiété. Il devra notamment installer les poubelles à un emplacement respectueux des règles d'hygiène et le règlement de copropriété, si l'Immeuble est soumis aux règles de la copropriété. L'utilisation à cet effet des parties communes devra faire l'objet d'un accord de la copropriété.

13.5. Le Bailleur est expressément exonéré des vices cachés.

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

MB BL

SS

ARTICLE 14 – MISE EN CONFORMITE DES LOCAUX LOUES ET CONTRÔLES REGLEMENTAIRES

A l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'Immeuble, en conformité de la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages, les travaux d'économie d'énergie imposés, résultant ou découlant du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 et de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ...

Le Preneur procédera à l'ensemble des travaux nécessaires à l'exploitation des établissements recevant du public.

Le Preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage à tous les contrôles usuels des établissements recevant du public par tout organisme agréé, notamment concernant la sécurité incendie, les installations techniques et électriques. Les procès-verbaux de l'organisme, ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite et que le Preneur s'engage à faire exécuter, seront transmis au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Bailleur pourra en outre faire intervenir dans les Locaux Loués tout bureau de contrôle pour vérifier la conformité des installations, aux frais et honoraires du Preneur, et ce en cas de carence du Preneur.

ARTICLE 15 – ACCESSION

Le Bailleur accèdera lors du départ du Preneur des Locaux Loués en fin de jouissance à la propriété de tous embellissements, améliorations, installations, travaux, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef.

Le Bailleur pourra cependant exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du Preneur, quel que soit le préjudice qu'il subirait.

Le Preneur devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état.

Le Preneur devra retirer l'ensemble de ses meubles dits meublants au plus tard au jour de la restitution des Locaux Loués.

ARTICLE 16 – TRAVAUX DU PRENEUR

16.1. Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, ni aucune démolition, ou aucune construction, ou travaux, sans l'autorisation préalable expresse et par écrit du Bailleur.

Afin de permettre au Bailleur et à son conseil (notamment architecte) – dont les honoraires d'intervention seront à la charge du Preneur - de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans, visuels et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

AB BL
JS

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet, à ses frais et honoraires, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du Bailleur de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'Immeuble, ni à celle du gros œuvre. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué au Bailleur, les frais et honoraires étant à la charge du Preneur. Le Preneur s'engage à lever toutes les réserves du bureau de contrôle, sous peine d'acquisition de la clause résolutoire.

Le Preneur s'obligeant en général après réalisation des travaux, à adresser à l'architecte du Bailleur, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au Bailleur.

Le Bailleur pourra exiger du Preneur pour obtenir son autorisation tout document complémentaire au dossier travaux du Preneur.

16.2. Le Preneur devra, avant la réalisation des travaux, contracter toutes les assurances nécessaires, dont il devra produire en copie les polices, avec justification du paiement des primes au Bailleur.

A titre d'exemple, en fonction de la nature des travaux, le Preneur devra transmettre :

- L'assurance dommages-ouvrage
- L'assurance tous risques chantier pendant la durée des travaux
- L'assurance décennale et responsabilité civile.

Les garanties nées de ces assurances devront couvrir les responsabilités des entreprises pour tous les travaux qui leur sont confiés et en particulier leur responsabilité civile et leur responsabilité décennale et ce, pour une valeur permettant de réparer tous les désordres susceptibles d'être causés à l'ensemble des existants.

La liste des assurances ci-dessus mentionnées n'est pas exhaustive et le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qu'il juge utiles de souscrire en plus de celles ci-dessus rappelées, de telle manière que la responsabilité du propriétaire Bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.

16.3. Le Preneur devra par ailleurs, en cas d'autorisation du Bailleur, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment de la copropriété si elle existe, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'Immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

16.4. Le Bailleur pourra faire contrôler les travaux par son architecte et/ou un bureau de contrôle, aux frais et honoraires du Preneur. A défaut de réalisation conforme au devis et en cas de non-conformité à la réglementation, le Bailleur pourra si bon lui semble se prévaloir de clause résolutoire.

Après réalisation des travaux, le Bailleur pourra imposer l'établissement d'un état des lieux par huissier, aux frais du Preneur.

AB ML

SS

ARTICLE 17 – TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur devra supporter sans indemnité ni baisse de loyer par dérogation en tant que de besoin, non seulement aux dispositions de l'article 1724 du code Civil mais également à l'article 1723 du même code, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, etc..., que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un jours.

Le Preneur devra souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient d'autre part de l'exécution des travaux d'entretien et de réparations, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle, qui pourraient être exécutées dans l'Immeuble, ou dans les immeubles voisins.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, ou un quelconque occupant de l'immeuble et laisser en outre, en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

ARTICLE 18 – EXPLOITATION PERSONNELLE – TRANSFERT DU CONTRAT

18.1. EXPLOITATION PERSONNELLE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant jouir des Locaux Loués à la place du Preneur ou conjointement avec lui.

Le Preneur ne pourra notamment en transférer la jouissance à un tiers par le biais d'un contrat de prêt à usage, location-gérance, convention d'occupation précaire.

Toute domiciliation est interdite.

18.2. CESSION

18.2.1. La cession isolée du droit au bail seul sans le fonds de commerce est strictement interdite.

18.2.2. Le Preneur pourra apporter ou céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions suivantes, et ce, à peine d'acquisition de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur :

a) **Agrément du Bailleur** : Avant toute cession du fonds de commerce, le Preneur devra solliciter l'agrément de principe préalable et par écrit du Bailleur. Pour obtenir son accord, le Preneur devra adresser au Bailleur le projet d'acte qui devra être signé. Le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour un motif légitime.

La cession du fonds de commerce ne pourra cependant intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, taxes, charges et accessoires, s'agissant d'un commun accord des Parties d'un motif légitime.

b) **Solidarité cédant / cessionnaire** : Toute cession du fonds de commerce autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant à l'égard de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation et ce pendant une durée de (3) trois ans à compter de la cession, et alors même que les cessionnaires ne seraient plus dans les Locaux Loués et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

AB BL
SS

Afin de respecter l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour informer le cédant du défaut de paiement dans le délai de (3) trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée ou de la date de la première relance simple. Cependant, à défaut de respecter ce délai, le Bailleur pourra solliciter du garant le paiement des sommes dues sans pénalité ou sanction.

c) Solidarité cessionnaire / cédant : Le cessionnaire devra s'obliger, dans l'acte de cession, solidairement avec le Preneur, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le Bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet de la cession, mais au contraire rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail, de telle manière par exemple, que si, au jour de la cession, le Preneur étant débiteur d'arriérés de loyers accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, serait due par le cessionnaire.

d) Droit de préférence au profit du Bailleur : Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le Preneur ou ses ayants droit se décideraient à vendre le fonds de commerce qui sera exploité dans les lieux loués ou le droit au bail, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions ci-après.

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénom, profession, domicile) ou la raison sociale du candidat avec lequel il sera d'accord. Le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la cession projetée.

A cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au Bailleur par acte extrajudiciaire, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.

A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions, le Preneur donnera la préférence au Bailleur sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers qu'il pourra se substituer sans possibilité d'abandon de la cession.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter du jour de la notification des conditions de la cession projetée, pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qui se substituerait. Si son acceptation n'est pas parvenue ou n'est pas notifié au Preneur dans ce délai, ledit Preneur pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au Bailleur comme dit ci-avant à charge toutefois pour le Preneur d'inviter le Bailleur à intervenir à l'acte conformément à la clause « cession » susvisée.

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif et la notification faite au Bailleur comme dit ci-avant, ledit Bailleur pourrait exercer un droit de substitution à son profit.

Le présent pacte de préférence sera opposable au Preneur aux présentes et à tous ses ayants droit ou ayant-causes à titre onéreux ou gratuit sans limitation de durée.

En cas d'usage du droit de préférence par le Bailleur, il pourra être signé à la demande de ce dernier un acte de résiliation amiable du bail en remplacement de la cession, le montant de l'indemnité de résiliation correspondant au prix de cession.

La présente clause restera en vigueur dans les renouvellements successifs.

AB BL
JS

18.3. SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

ARTICLE 19 – JOUISSANCE DES LOCAUX LOUÉS

19.1. Le Preneur utilisera les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, raisonnablement et paisiblement en respectant la clause de destination.

Le Preneur prendra toutes précautions nécessaires pour que l'usage normal de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, à la qualité et au bon aspect de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués

Le Preneur fera son affaire personnelle, (i) de toute contravention, plainte ou réclamation liée à l'exercice de son activité dans les lieux loués, de la part de qui que ce soit, notamment des autres occupants de l'Immeuble, et (ii) de tous dégâts causés aux Locaux Loués et à l'Immeuble, et de tous troubles de jouissance causés par son personnel et ses clients, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et relatifs à l'exercice de son activité, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter, même sans faute du Preneur.

19.2. Le Preneur s'oblige par ailleurs notamment à :

1°) Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises en dehors des Locaux Loués, et notamment dans les parties communes de l'Immeuble, s'ils existent ;

2°) Ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun moteur ou machine, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble.

3°) Trier si besoin est, et évacuer au fur et à mesure ses déchets en dehors des Locaux Loués et s'obliger, si nécessaire, à souscrire un contrat adapté aux volumes de ses déchets en vue de leur enlèvement et à en justifier au Bailleur à première demande. Le Preneur assumera en effet à ses frais exclusivement le traitement et l'évacuation de ses déchets sous sa seule responsabilité.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'emplacement des poubelles.

4°) S'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ou bruits excessifs ; s'abstenir d'autre part de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

5°) Ne pouvoir faire dans les Locaux Loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises quels qu'ils soient, à l'exception des marchandises vendues dans les locaux loués et dans quelque cas que ce soit, même après un décès ou une procédure collective.

6°) N'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage. Il devra limiter le bruit afin de ne pas déranger les voisins.

AB BL

SS

7°) Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès éventuellement affectés à cet effet, et aux horaires d'usage.

8°) Respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués.

9°) Faire son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnement (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, télex, installations téléphoniques, etc...).

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.

Au départ du Preneur, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais ni indemnités de rachat à la disposition du Bailleur si bon lui semble.

ARTICLE 20 – EXPLOITATION COMMERCIALE

20.1. CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués pendant toute l'année en état permanent d'exploitation effective et normale.

20.2. GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment garnis de matériels et mobiliers et marchandises qui sont sa propriété et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent contrat, et ce sous peine d'acquisition de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

20.3. SIGNALIQUES ET ENSEIGNES

Aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir recueilli l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, de la copropriété (si elle existe), du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été déposées (notamment les parties communes).

MB BL

SS

ARTICLE 21 – DROIT DE VISITE DES LOCAUX LOUÉS

Le Preneur s'engage moyennant un préavis de 48 h 00 (l'information étant transmise par tout moyen), sauf urgence :

- a) à laisser dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, visiter les Locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation écrite du Bailleur tous les jours ouvrables de 10 H à 13 H et de 14 H à 19 H.
- b) à permettre la visite des Locaux Loués aux mêmes heures des jours ouvrables :
 - à toute personne susceptible de prendre lesdits Locaux Loués en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre partie ou, même en l'absence de congé, au cours des six derniers mois du bail ;
 - au Bailleur, le syndic de copropriété (s'il existe une copropriété), le propriétaire, l'architecte du Bailleur ou à toute personne mandatée par l'un ou l'autre à tout moment au cours de l'occupation du Preneur, lorsque le Bailleur l'estimera utile, à condition de prévenir le Preneur.

Le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués les entreprises et leurs salariés devant effectuer des travaux pour le compte du Bailleur.

ARTICLE 22 – RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

- 1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'Immeuble, le Bailleur ou le propriétaire n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- 2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble, même en cas de force majeure.
- 3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite d'infiltrations, fuites, d'inondation par refoulement des égouts, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur. Le Bailleur ne sera pas responsable des marchandises détériorées.
- 4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
- 5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.
- 6°) Dans l'hypothèse d'une action quelconque engagée par un tiers à l'encontre du Bailleur, ayant pour objet ou pour cause le manquement du Preneur à son obligation de jouissance paisible, ledit Preneur viendra garantir le Bailleur des condamnations intervenues, même non définitives.

MB BL
35

7°) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui s'y attache.

ARTICLE 23 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

23.1. CONDITIONS DE LA RESTITUTION

23.1.1. Le Preneur devra restituer les clés des Locaux Loués le jour où finira la relation contractuelle, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés et leur acceptation par le Bailleur ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent contrat.

En cas de changement de serrure ou rajout de fermeture, les clés seront obligatoirement remises au Bailleur, aux frais du Preneur.

23.1.2. Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

23.1.3. Le Preneur devra rendre les Locaux Loués - en ce compris les travaux et amélioration du Preneur qui seraient devenus la propriété du Bailleur par voie d'accession -, en parfait état, la vétusté étant prise en charge par le Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations et remises en état par des entreprises qualifiées avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

Un état des lieux de sortie sera dressé par CONSTATIMMO, filiale de FONCIA GROUPE, dans les conditions de l'article 2 des présentes, au jour prévu pour la restitution des clés qui aura pour objet de déterminer l'état des Locaux Loués. Les frais et honoraires de l'état des lieux de sortie seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Bailleur ou son gestionnaire aura la faculté de notifier postérieurement à l'état des lieux de sortie un devis des travaux de remise en état.

Le Preneur disposera d'un délai de quinze jours pour contester le devis transmis. A défaut de réclamation les devis seront considérés comme acceptés par le Preneur.

23.2. OCCUPATION DES LOCAUX LOUES POSTERIEUREMENT À LA FIN DU BAIL

23.2.1. Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail (même à titre amiable), les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, et en conformité avec les clauses du bail, le Preneur ou ses ayants droit sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base des derniers loyers annuels majorés de 200 %, charges et taxes en sus.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1^{er} jour de chaque mois, tout mois commencé étant dû, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

23.2.2. Dans l'hypothèse où le Preneur bénéficierait d'un droit au maintien dans les lieux par application des dispositions de l'article L. 145-28 et suivants du code de commerce, à la suite d'un

AB

BL

SS

congé ou d'une réponse à demande de renouvellement comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, ou du droit d'option du Bailleur, il est expressément convenu entre les parties :

- que le Preneur informera le Bailleur, quinze jours avant de s'engager, de son intention de quitter les Locaux et de louer ou d'acheter un autre local destiné à sa réinstallation, afin que le Bailleur puisse valablement exercer son droit de repentir de l'article L. 145-58 du code de commerce s'il le juge opportun.

A défaut d'une telle information préalable, le droit de repentir du Bailleur sera réputé valablement exercé, quels que soient les engagements que le Preneur aurait pu prendre pour déménager, relouer ou racheter un autre local.

Et le Preneur restituera les Locaux Loués, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-29 du code de commerce, au plus tard trois mois après le versement fait par le Bailleur, si ce dernier opte pour un tel versement, entre les mains du séquestre juridique de l'Ordre des Avocats du Barreau dépendant du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, de l'indemnité d'éviction fixée par un jugement de première instance, même non exécutoire, et nonobstant appel, sous peine de l'application de la pénalité prévue à l'article L. 145-30 du code de commerce.

ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou d'indemnité d'occupation ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation ou de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu débiteur envers le Bailleur (notamment, pénalité de retard contractuelle, intérêts, complément de dépôt de garantie, frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite...), qu'elles trouvent leur source dans le présent contrat, ses avenants, une décision judiciaire ou la Loi, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent contrat, un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée par exploit d'huissier, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois de la signification d'huissier.

Il est convenu par les Parties que le paiement revenu impayé dans le délai du mois n'est pas suffisant pour faire obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire, nonobstant la remise de toute quittance.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des Locaux Loués.

ARTICLE 25 – INEXECUTIONS ET SANCTIONS

25.1. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois – sauf urgence – après une simple notification par lettre recommandée avec AR restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, au risque et frais du Preneur.

25.2. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts.

25.3. L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement et de procédure, le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige en s'engageant à rembourser le Bailleur à première demande, sous sanction de la présente clause.

NB BL
JS

25.4. En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, même les frais, émoluments, débours, droits de toute nature, les sommes impayées produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux légal, majoré de deux points et ce, à compter de la date de leur exigibilité.

25.5. A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent contrat, le Preneur sera redevable immédiatement d'une pénalité contractuelle de 10 %.

ARTICLE 26 – DIAGNOSTICS ET ENVIRONNEMENT

26.1. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, le Bailleur doit indiquer au Preneur si l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans des zones de sismicité.

L'article L. 125-7 du code de l'environnement fait obligation au Bailleur d'indiquer au Preneur si l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués est situé en secteur d'information sur la pollution des sols sur la base des informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

A cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) a été établi à partir des informations fournies par la préfecture du lieu de situation de l'Immeuble et est annexé au Bail.

Le Bailleur déclare en outre qu'aux termes de l'acte d'acquisition de l'Immeuble, il n'est fait mention d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du code des assurances).

Par ailleurs, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance depuis qu'il est propriétaire de l'Immeuble, aucun sinistre de cette nature n'est intervenu.

26.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

En tant que de besoin le Preneur renonce à tous recours, et notamment à engager la responsabilité du Bailleur, à poursuivre la résiliation ou la nullité du présent contrat, à solliciter une diminution du prix, en raison des informations contenues dans le diagnostic performance énergétique ou pour toute cause liée à la performance énergétique des Locaux Loués, étant précisé que le Bailleur est expressément exonéré de la garantie des vices cachés concernant spécifiquement la performance énergétique.

26.3. DEPOLLUTION

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, de toutes les mesures nécessaires, notamment celles prescrites en la matière par les lois et les règlements en vigueur ou à venir, ou par toute demande ou injonction de l'Administration, pour remédier à toute pollution des Locaux Loués (en ce compris les bâtiments, les sols, le sous-sol et/ou les eaux souterraines), générées pendant l'occupation du Preneur.

AB
BL
SS

Les Parties conviennent expressément que le Preneur tiendra le Bailleur indemne de tout recours qu'un tiers, y compris l'Administration, pourrait exercer au motif d'une pollution des Locaux Loués et devra en supporter toutes les conséquences directes ou indirectes en résultant.

Le Preneur s'engage à prendre en toute hypothèse toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

26.4. DECHETS

Le Preneur assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future, de la gestion des déchets présents ou générés dans les Locaux Loués, de sorte à garantir le Bailleur qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché de ce chef.

Ainsi, le Preneur sera considéré comme producteur et/ou détenteur de ces déchets et renonce à tout recours contre le Bailleur à cet égard, s'engageant à le mettre au contraire hors de cause dans tous litiges, et à ce qu'ils ne puissent jamais être inquiété ou recherché à ce titre, notamment en cas de gestion des déchets par le Preneur ou ses prestataires non-conforme à ladite réglementation, de dommages causés à autrui, d'impacts sur l'environnement, et autres.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

26.5. INSECTES XYLOPHAGES

Le Preneur s'oblige à effectuer toute déclaration en mairie et au Bailleur, de toute présence de termites ou autres insectes xylophages dont il pourrait avoir connaissance dans les Locaux Loués.

26.6. AMIANTE

26.6.1. Le Preneur reconnaît avoir reçu la fiche récapitulative du DTA défini à l'article R 1334-26 DU code de la santé publique..

Il s'engage à communiquer la fiche récapitulative du DTA à toute entreprise intervenant dans les Locaux Loués, ainsi qu'à tout occupant de son chef, et notamment à tout cessionnaire du fonds de commerce.

Le DTA est tenu à la disposition du Preneur et des personnes visées à l'article R. 1334-29-5-II du code de la santé publique par le Bailleur ou son mandataire.

26.6.2. En outre, si le Preneur réalise des travaux de rénovation des Locaux Loués, il devra faire procéder à un repérage amiante avant travaux conformément à l'article L.4412-2 du code du travail.

L'ensemble de ces travaux devra être réalisé dans le strict respect des conditions du présent contrat.

Dans le cas où le diagnostic avant travaux réalisé par le Preneur à l'occasion de ces travaux (i) révélerait la présence d'amiante (ii) dont le retrait serait obligatoire, le coût et la réalisation des travaux de désamiantage seraient à la charge exclusive du Preneur, et à ses risques et péril, ce qu'il accepte et reconnaît expressément.

Le Preneur devra procéder à toutes les formalités nécessaires auprès de l'administration. Le Preneur devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

MB BL
JS

Dans le cadre des travaux, réparations, entretien et autres dont le Preneur à la charge, les travaux de désamiantage nécessaires sont à la charge exclusive du Preneur (frais et honoraires).

Par principe général tous travaux de désamiantage sont à la charge du Preneur.

26.6.3. Le Preneur déclare que le Bailleur a satisfait ses obligations d'information en matière d'amiante au titre du Bail.

26.6.4. Le Bailleur est dégagé de toute responsabilité si les Locaux Loués comportent de l'amiante.

26.7. ENVIRONNEMENT

Pour les travaux d'aménagement et pour les travaux qu'il réalisera dans les Locaux Loués en vertu d'une autorisation préalable du Bailleur au cours du Bail, de ses renouvellements et/ou tacites prolongations, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur et impératives sous peine de sanction, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité du Foncier et/ou de ses occupants.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur, le Preneur pouvant cependant attendre la date limite conférée par la loi ou le règlement pour retirer les matériaux.

Tous les contrôles, vérifications et travaux qui seraient nécessaires en raison de l'activité du Preneur, les aménagements, installations et équipements des Locaux Loués et qui sont la propriété du Preneur, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes et/ou à la protection de l'environnement, seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 27 - INDIVISIBILITE - TOLERANCE - REPRESENTATION

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible.

Le présent contrat est déclaré indivisible au bénéfice des Parties. En cas de co-Preneurs par l'effet du présent bail, de cession, ou de la loi (en cas de décès), l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail. Etant précisé que toute tolérance au sujet des conditions du présent contrat, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relativement au présent contrat.

Le Bailleur se réserve le droit, sans formalité particulière vis-à-vis du Preneur, de se faire représenter par tout mandataire de son choix.

AB BL

JS

ARTICLE 28 – FORMALITES – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE

28.1. Frais et honoraires.

Les honoraires de rédaction et de commercialisation du Mandataire seront réparties comme suit :
1700.00 € TTC à régler par le Bailleur et 1700.00 € TTC à régler par le Preneur.

28.2. Election de domicile. Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les Parties font élection de domicile au siège social (pour les personnes morales) ou à leur résidence principale (pour les personnes physiques, ou chez le gestionnaire du Bailleur.

ARTICLE 29 – COLLECTE ET EXPLOITATION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies par Foncia font l'objet d'un traitement automatisé pour les besoins de la gestion des biens immobiliers et des clients, et la réalisation d'opérations relatives à la prospection.

De plus, Foncia peut être amené à transmettre vos données à des prestataires de services tiers dans le cadre de l'administration de certains services et de fonctionnalités. Ces derniers procéderont au traitement de données personnelles pour le compte de Foncia le cas échéant.

Nous partageons vos données avec l'ensemble des filiales d'Emeria Europe (anciennement FONCIA Groupe), afin de vous proposer des offres de services analogues à ceux que vous avez souscrits sur la base de notre intérêt légitime. De plus, en fonction de vos souhaits exprimés dans l'encadré ci-dessous, des partenaires d'Emeria Europe peuvent vous faire parvenir des offres de services.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du Code civil et à l'article L. 561-12 du Code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par Foncia doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez notamment d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant - à formuler auprès de Foncia en contactant directement le Délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : [mailto: dpo@foncia.com](mailto:dpo@foncia.com).

Vous disposez également du droit de faire une réclamation auprès de la CNIL, sur son site internet ou par voie postale CNIL - 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

J'autorise Emeria Europe (anciennement Foncia Groupe) à transférer mes données à ses partenaires afin qu'ils me fassent parvenir des informations sur leurs produits et services.

Veuillez lire notre Charte de Protection des Données pour prendre connaissance de la façon dont nous traitons vos données personnelles et des droits que vous pouvez exercer sur vos données.

<https://fr.foncia.com/charte-de-protection-des-donnees>

ARTICLE 29 – PROVENANCE DES FONDS

Le Preneur atteste que les fonds versés dans le cadre du présent contrat et de ses suites (loyer, charges, dépôt de garantie...) n'ont pas de provenance illégale, et notamment ne proviennent pas du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme.

AB BL

SS

ARTICLE 30 – FRAIS

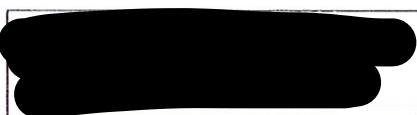
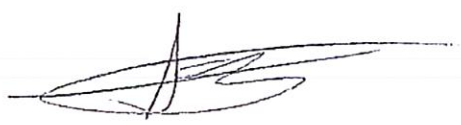

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail ou qui en seraient la suite, sont à la charge du PRENEUR. Le service d'avis d'échéance sera facturé *par terme*. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement, sur la base du tarif en vigueur.

Fait et signé après lecture,

En 2 exemplaires originaux.

A FLERS.....

le 15/05/2024

 (Bailleur ou son représentant dument habilité)	
<u>Boulay Mickael</u> (Preneur)	



ANNEXE 1 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES PRENEUR ET BAILLEUR

27

CATEGORIE DE CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES	PRESTATIONS CONCERNÉES	Preneur	Bailleur
FLUIDES	Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides	X	
	Abonnement et frais des fluides	X	
TRAVAUX OU REPARATIONS	Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.	X	
	Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (1)		X
	Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique	X	
	Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
	Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
	Vétusté (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
	Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil	X	
	Si les Locaux loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires.	X	
	Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil	X	

AB

BC

	Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606	X	
	L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique.	X	
	Renouvellement des réseaux communs	X	
	Les frais de nettoyage, d'entretien des locaux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.	X	
ENTRETIEN	Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation	X	
	Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier,	X	
	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,	X	
	Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.	X	
MISE EN CONFORMITE	Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation	X	
	Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.	X	

AB

BL

ASSURANCES	Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Locaux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.	X	
	Les honoraires et frais de courtage.	X	
TAXES ET IMPOTS	L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.	X	
	Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.	X	
	Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.	X	
TAXES ET IMPOTS	et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Locaux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...	X	
	Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble		X
DECHETS	Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu.	X	
	Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,	X	
FRAIS, SALAIRES ET HONORAIRES DES PRESTATAIRES EXTERNES	Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches	X	
	Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu,	X	
	La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Locaux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.		X

11B

36

	Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures,	X	
(1) Article 606 du Code civil : 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.	S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,	X	

BC

AB