

Bail commercial
(« Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce »)

Entre :

(ci-après dénommés « **le Bailleur** »)

Et :

La société LMS SA

(ci-après dénommée « **la Preneur** »)

*

*

*

KPMG
Avocats

DS
AM

PP

MM

MBMEL

Entre les soussignés :

1°)

2°)

3°)

ci-après dénommés « **le Bailleur** »,
d'une part.

4°) La société « **LMS SA** », société anonyme à conseil d'administration au capital de 2 512 083 euros, sise 9 – 11 Rue de la Litte à VILLENEUVE LA GARENNE (92390), immatriculée au registre du commerce et des sociétés près le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE sous le numéro 572.044.808

ci-après dénommée « **le Preneur** »,
d'autre part.

Préambule et déclarations

Rappel du devoir d'information et bonne foi

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de l'Acte ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* », les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Les rédacteurs des présentes rappellent que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Renonciation à l'imprévision

Concernant la réalisation des Présentes, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les rédacteurs des présentes ont rappelé aux Parties les conséquences d'une telle renonciation.

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 de 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 des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

Il a été préalablement rappelé ce qui suit :

Par acte authentique du 11 mai 1989 reçu pardevant Maître Serge GAZENGEL, donné à bail à la Société : deux parcelles de terrain située Rue des Jardiniers – ZAC des 2 Rivières à ROUEN (76000), d'une superficie de sept ares et cinquante centiares (07 a 50 ca), figurant au cadastre : section MD ; parcelles 153 et 154, sur lesquelles est édifié un hangar d'une superficie au sol de 461 m², édifié en construction métallique (ci-après dénommés « **les Locaux Loués** »).

Suite au décès de _____, les Bailleurs ont recueilli les Locaux Loués par succession et en sont, par conséquent, les propriétaires indivis ainsi qu'ils le déclarent.

Les Parties ont pris acte que le bail commercial a été initialement consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, commençant à courir le premier avril 1989 pour prendre fin le 31 avril 1998. Depuis cette date, le Bail Commercial se trouve en tacite prolongation à défaut de congés délivré par les Parties.

Suite aux évolutions législatives et à leurs négociations, les Parties ont souhaité d'un commun accord résilier ledit bail mentionné ci-dessus, à compter du 31 mars 2022, au profit de la conclusion d'un nouveau bail qui est l'objet des présentes. Cette résiliation est conditionnée à la conclusion du présent bail.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1. Bail Commercial

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Article 2. Désignation de l'immeuble loué

Les locaux loués (ci-après dénommés « **les Locaux Loués** ») aux termes du présent bail, situés **Rue des Jardiniers – ZAC des 2 Rivières à ROUEN (76000)**, figurent au cadastre de la ville de ROUEN (76000) sur la section MD - parcelles n° 153 et 154, d'une superficie de sept ares et cinquante centiares (07 a 50 ca).

Les Locaux Loués sont composés de la manière suivante :

- Un parking ;
- Un hangar d'une superficie au sol de 461 m², édifié en construction métallique comprenant :
 - Un showroom ;
 - Une pièce à usage d'accueil ;
 - Un WC hommes ;
 - Un WC femmes ;
 - Une salle de détente ;
 - Deux bureaux ;
 - Une pièce à usage de stockage.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour en être le locataire depuis le 1^{er} mai 1989.

Article 3. Renseignements sur les Locaux Loués

Article 3.1. Origine de propriété

Les Bailleurs déclarent qu'ils sont bien propriétaires indivis des Locaux Loués, pour les avoir acquis par succession au décès de

Par ailleurs, le Bailleur déclare que son titre de propriété n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

Article 3.2. Servitudes et Urbanisme

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Le Preneur déclarant exercer son activité et exploiter son fonds de commerce dans les Locaux Loués depuis le 1^{er} mai 1989 et n'ayant pas l'intention, dans un avenir prévisible, d'effectuer dans les Locaux Loués des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, décharge expressément le Bailleur de la production d'un certificat d'urbanisme opérationnel. A ce titre, il se déclare parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de dispositions particulières d'urbanisme. En outre, il renonce à tout recours contre le Bailleur ou les rédacteurs des présentes sur ce point. Néanmoins, le Bailleur a sollicité la transmission par la mairie de la ville de ROUEN d'un certificat d'urbanisme d'information. Cette demande a été formulée le 23 juin 2022. La mairie de la ville de ROUEN a transmis le certificat d'urbanisme d'information le 8 juillet 2022 Ce certificat figure en annexe des présentes.

Par ailleurs, le Preneur déclare avoir en sa possession le cahier des charges de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des 2 rivières et s'engage, pendant toute la durée à du bail, à en respecter les termes de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété sur ce point.

Article 3.3. Diagnostics immobiliers

Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Conformément à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare que les Locaux Loués ne contiennent pas d'amiante.

A toute fins utiles, le Bailleur rappelle que les peintures utilisées pour le revêtement des Locaux Loués ne contiennent pas de plomb ainsi qu'un diagnostic technique réalisée le 4 juillet 2022 par Monsieur Christophe RACON de la société IMMOCONTROLE (RCS EVREUX n° 445.138.811) l'indique.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites et les mérules

Le Bailleur déclare que les Locaux Loués ne sont pas visés par la réglementation sur les termites et les mérules.

A toute fins utiles, le Bailleur rappelle que les Locaux Loués n'ont pas été construits avec du bois ou matériaux assimilés.

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant du 4 juillet 2022. En vertu de l'article D.126-19 du Code de la construction et de l'habitation il est valable 10 ans, soit jusqu'au 3 juillet 2032.

Il a été établi à la demande du Bailleur par Monsieur Christophe RACON de la société IMMOCONTROLE (RCS EVREUX n° 445.138.811), expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel. **A ce titre, cet état prévisionnel des travaux ressort à néant.**
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. **A ce titre, le Bailleur déclare que des travaux de modification et de réaménagement du parking client ont été réalisés.**

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

Autres renseignements concernant l'immeuble

- situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant la sécurité incendie : Le Preneur déclare que les Locaux Loués sont qualifiés d'établissement recevant du public de catégorie 5 et qu'ils sont en conformité avec la réglementation y afférente, notamment en terme de sécurité incendie.
- situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées : Les Parties déclarent que les Locaux Loués ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite. Toutefois, un accès est possible par le dépôt.
- assurance-dommages : Les Parties déclarent, chacune en ce qui les concerne, que les Locaux Loués sont assurés sur ce point.
- assurance-responsabilités : Les Parties déclarent, chacune en ce qui les concerne, que les Locaux Loués sont assurés sur ce point.

Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Le Bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- qu'à sa connaissance, le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), les recherches effectuées à la commune du lieu de situation de l'immeuble, et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Article 4. Affectation des Locaux Loués

Article 4.1. Déclarations des Parties

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité suivante : **commerce en gros et détail, transformation, mise en œuvre, de tous articles, destinés à l'équipement de la maison, revêtements mobiles notamment de feutres sous toutes formes.**

Les Parties déclarent qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Article 4.2. Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les Locaux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice de les activités mentionnées à l'article 4.2 des présentes.

Les Locaux Loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Article 4.3. Immatriculation

Le Preneur déclare qu'il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés près le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE sous le numéro 572.044.808.

Article 5. Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2022 jusqu'au 31 mars 2031.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Article 6. Loyer

Le loyer annuel est fixé à la somme de **trente-cinq mille euros (35 000 €)**. Ce loyer est stipulé hors charges et hors taxes. Par conséquent, chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

Ce loyer est payable trimestriellement et d'avance le 1^{er} juillet, le 1^{er} octobre, le 1^{er} janvier et le 1^{er} avril de chaque année civile.

Article 7. Révision légale du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des Parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

« La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation 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, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, 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.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours. »

Article 8. Indexation conventionnelle du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice **trimestriel des loyers commerciaux** (« ILC ») mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008. Le dernier cours de l'indice connu à la date de conclusion des présentes est celui du quatrième trimestre de l'année 2021, soit 118,59.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année, du 1^{er} avril 2022, date d'effet du présent bail, au 31 mars 2023.

A compter du 1^{er} avril 2023 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} avril, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des Parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice du quatrième trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice, au quatrième trimestre, de l'année précédente.

Le nouveau loyer au 1^{er} juin de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer en vigueur} \times \text{Cours de l'indice du quatrième trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation}}{\text{Cours de l'indice, au quatrième trimestre, de l'année précédente}}$$

Exemple : Au 1^{er} avril 2022, le dernier cours de l'indice ILC connu est celui du quatrième trimestre de l'année 2021, soit 118,59. Au 1^{er} avril 2023, le dernier cours de l'indice ILC connu est celui du quatrième trimestre de l'année 2022, soit par hypothèse 119,32. Alors le nouveau loyer, à compter du 1^{er} avril 2023, sera déterminé de la manière suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{35\,000 \times 119,32}{118,59}$$

Le nouveau loyer sera de 35 215,45 euros, après application d'un arrondi au deuxième chiffre après la virgule.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer fixé par la révision} \times \text{Dernier indice connu à la date de révision du loyer}}{\text{Cours de l'indice, au même trimestre, de l'année précédente}}$$

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

	Loyer fixé lors du renouvellement x Dernier indice connu à la date du renouvellement
Nouveau loyer =	_____
	Cours de l'indice, au même trimestre, de l'année précédente

Si au 1^{er} avril 2023, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officiels publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce :

« En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Article 9. Charges

1) Identification et répartition des charges

Le Preneur déclare qu'il acquitte, directement et sous sa responsabilité exclusive, les charges suivantes et afférentes aux Locaux Loués, à savoir l'eau, l'électricité, le chauffage, le cas échéant, le gaz, les assurances.

Ainsi, à l'exception de la refacturation des impôts et taxes mentionnés à l'article 11, le Bailleur ne refacture aucune autre charge récupérable au Preneur.

Article 10. Paiement du loyer et des charges

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de dix pour cent (10 %) l'an.

Article 11. Contributions, impôts et taxes

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au Bailleur :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures ;
- la contribution sur les revenus locatifs (CGI, art. 234 nonies).

Article 12. Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les occuper depuis le 1^{er} mai 1989. Toutefois, d'un commun accord des Parties, celles-ci requièrent la réalisation d'un état des lieux contradictoire établi par huissier de justice. Cet état des lieux sera réalisé au plus tard à l'issue d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de signature des présentes. En outre, les Parties s'engagent à se partager, à part égale, tous les frais résultants de cet état des lieux.

Sous réserves des stipulations de l'article 15 des présentes, les Parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le Preneur.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Article 13. Entretien des Locaux Loués

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Les frais de ravalement seront supportés par le Preneur.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par

l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

4) Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Article 14. Travaux

A - Travaux que le Preneur doit subir

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer

1) Le Preneur pourra, à sa charge, effectuer dans les lieux loués tous les travaux de remplacement et/ou de mise en place de nouveaux équipements, notamment de chauffage, ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Article 15. Réparations

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « *grosses réparations* », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté et afférentes à des grosses réparations en application de l'article 606 du Code civil, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « *grosses réparations* » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des Parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

Article 16. Obligation du Preneur

A - Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C - Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il devra également respecter le cahier des charges de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des 2 rivières et s'engager, pendant toute la durée à du bail, à en respecter les termes de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété sur ce point.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le Bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

D - Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

E - Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

F - Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

G - Visite des locaux

Si le Preneur quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), il devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de deux (2) heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Preneur devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations lorsque le Bailleur lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

Article 17. Cession – Sous-location

A - Cessions - Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, après avoir préalablement informé par écrit le Bailleur, au moyen d'un courrier recommandé avec accusé de réception, et ce un mois au moins avant la date de la cession. Cette information devra indiquer les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

B - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

En vertu des dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon la procédure fixée aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

Article 18. Vente des Locaux Loués

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

Article 19. Restitution des Locaux Loués

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

3) Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

4) Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

Article 20. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de huit mille sept cent cinquante euros (8 750 €), à titre de dépôt de garantie, correspondant à un trimestre de loyer. Toutefois, le Preneur déclare que lors de la conclusion du bail initial le 11 mai 1989, il a versé un dépôt de garantie équivalent à trois mois de loyer hors taxes, soit, après conversion en euros, la somme de cinq mille trente euros et soixante-quinze centimes (5 030,75 €). Par conséquent, le Preneur verse ce jour un complément de dépôt de garantie de 3 719,25 euros (8 750 € – 5 030,75 €).

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de trois mois après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 21. Clause résolutoire

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte cent cinquante euros (150 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 22. Solidarité – Indivisibilité

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

Article 23. Règlement des litiges

En cas de contestation du congé ou du paiement d'une indemnité d'éviction, le tribunal doit être saisi avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En cas de contestation relative au montant du loyer ci-dessus proposé, le président du tribunal judiciaire dans les conditions prévues aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce, un mois après la réception par le requérant d'un mémoire préalable, les requérants se réservant la même faculté à défaut d'acceptation de votre proposition.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

En cas de litige relatif à la fixation du loyer du bail à renouveler, tel que prévu à l'article L. 145-34 du Code de commerce, le différend doit être soumis à la commission départementale de conciliation qui s'efforcera de concilier les parties et rendra un avis conformément à l'article L. 145-35 du Code de commerce.

Cette commission peut être saisie, à tout moment, par l'une ou l'autre des parties à compter de la signification du présent acte, par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son secrétariat situé : **Commission Départementale de Conciliation - DDTM 76 / SCH Cité administrative, 2 rue Saint-Sever BP 76001 - 76032 Rouen cedex**, à laquelle doivent être jointes la copie intégrale du bail échu et la copie du présent acte.

Les Parties peuvent devant cette commission se faire assister d'une personne de leur choix et, en cas de motif légitime, se faire représenter par une personne dûment mandatée à cet effet, étant précisé que la commission émet son avis même si les parties dûment convoquées ne sont ni présentes, ni représentées.

Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu. La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

Les dispositions des articles L. 145-9, L. 145-34, L. 145-35 et R. 145-23 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

Article L. 145-9 du Code de commerce

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le

paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

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. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

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.

Article L. 145-35 du Code de commerce

Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

Article R. 145-23 du Code de commerce

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 24. Frais – Enregistrement

Chaque Parties supportera les honoraires, de son propre conseil, exposés dans le cadre de la négociation, rédaction et conclusion des présentes. Toutefois, il est convenu que le Preneur rembourse au Bailleur, un montant égal à 50 % des honoraires payés par ce dernier dans le cadre de la rédaction dudit bail commercial, à savoir la somme de 450 euros HT.

Le Preneur paiera les droits d'enregistrement. L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

Par ailleurs, tous les frais et honoraires de renouvellement des présentes seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Article 25. Règlement des différends

Obligation de tentative de résolution amiable.

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en oeuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les Parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

Article 26. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués ;
- le Bailleur en son domicile.

Article 27. Preuve

En cas de litige, les Parties acceptent de considérer l'e-mail comme un écrit original valant preuve parfaite et renoncent à contester ce moyen de preuve, sauf à discuter son authenticité.

Par ailleurs, la réglementation reconnaissant la valeur juridique du document et de la signature électronique, les Parties ont décidé d'un commun accord de mettre en oeuvre un processus de dématérialisation et de signature électronique des documents contractuels qui les lieront afin de faciliter leurs relations d'affaires dans les conditions ci-dessous.

Une donnée qui résulte de l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache est ci-après appelée « Signature Electronique ».

De même, une plateforme informatique exploitée par un tiers de confiance permettant de signer électroniquement les documents dématérialisés au moyen de l'utilisation d'une attestation électronique attribuée à une personne et permettant de vérifier l'identité de ladite personne (« Certificat ») fournie à chaque signataire est ci-après dénommée « Plateforme ».

Enfin, les documents sous forme électronique dont l'authenticité de l'origine, l'intégrité du contenu et le consentement des signataires sont garantis au moyen d'une Signature Electronique apposée au moyen d'une Plateforme sont ci-après appelés « Documents Electroniques Signés ».

Dans ce contexte, les soussignées sont convenues de reconnaître aux Documents Electroniques Signés la qualité de document original et les admettent en preuve au même titre qu'un écrit sur support papier, conformément aux dispositions du Code civil, pendant toute la durée de leur relation contractuelle et, après sa rupture pour quelque raison que ce soit, aussi longtemps que les conditions de conservation des Documents Electroniques Signés permettront d'en garantir l'intégrité.

Elles déclarent ainsi que le processus d'établissement du présent acte sous forme électronique garantit que ledit acte est établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et que la signature électronique utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique, et l'acte auquel elle s'attache, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'intégrité, l'opposabilité ou la force probante des présentes sur le fondement de leur nature électronique et à leur reconnaître expressément la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

En tant que Document Electronique Signé, les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des Parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause et chaque Partie reconnaît expressément qu'il pourra valablement lui être opposé.

Les soussignées prennent acte, au titre de l'article 1375, al. 4 du Code civil, que l'exigence d'une pluralité d'originaux imposée par l'article 1375, al. 1er du Code civil est réputée satisfaite à l'égard du présent acte en sa qualité de Document Electronique Signé conformément aux articles 1367 et suivants du Code civil.

Chaque Partie est responsable de toutes les conséquences qui résulteraient d'un manquement à ses obligations contractuelles, notamment en cas de mauvaise utilisation de la Plateforme ou de la Signature Electronique.

Chaque Partie renonce à tout recours contre l'autre Parties en cas de défaillance ou d'indisponibilité de la Plateforme ainsi qu'en cas de perte de données résultant d'une absence de conservation du Document Electronique Signé ou d'une défaillance ou d'une indisponibilité de la Plateforme, sous réserve que la défaillance ou l'indisponibilité ne soit pas la conséquence d'un manquement de l'autre soussignée.

Enfin, chaque soussignée reconnaît que la responsabilité des rédacteurs des présentes ne saurait être engagée au titre (i) du choix par les soussignées de recourir à l'établissement et à la signature des présentes sous la forme électronique (ii) du choix par les soussignées de la Plateforme (DocuSign) et des processus d'établissement et de signature de l'acte utilisés, et (iii) plus généralement, de toute contestation relative à la force probante du présent écrit électronique et des signatures y apposées.