

L'Exigence en Immobilier
6 rue Konrad Adenauer
Le Grand Cottignies
59290 WASQUEHAL

☎ 03.20.12.50.12 ☎ 03.20.12.50.29

entreprise@sergic.com

François CREPY

03.20.12.50.22 / 06.09.64.64.94

fcrepy@sergic.com

Assisté de Clémentine RIBREAU

03.20.12.50.12 / 06.12.90.07.98

cribreau@sergic.com

BAIL COMMERCIAL

SOU MIS AU CODE DU COMMERCE
(Loi PINEL)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1)

Ci-après dénommé "le bailleur"
D'UNE PART.

ET

2) La société **LMS**, dénommée commercialement « LA MAISON DU SOL », Société Anonyme au capital de 5.077.250,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 572 044 808, dont le siège social est situé à GENNEVILLIERS (92230) 7/14 rue du Fossé Blanc

Venant aux droits de la société DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT, par abréviation D.F.A., sous le nom commercial « L.M.S. » La Maison du Sol

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après dénommé "le preneur"
D'AUTRE PART.



PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES

Aux termes d'un acte sous seings privés a accordé en bail à loyer à la société DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT, par abréviation D.F.A., sous le nom commercial « L.M.S. » La Maison du Sol **aux droits de laquelle se trouve la société LMS, dénommée commercialement « LA MAISON DU SOL »** représentée par Monsieur Robert MOURRAL, les locaux ci-après désignés :

**VILLE de WASQUEHAL (59290)
Parc d'Activités de La Pilaterie
8 rue des Champs et 14 rue de la Ladrie
Acticlub n°3 – Bâtiment J**

Des locaux à usage d'activités d'une surface de 360 m² environ + mezzanine d'une surface de 192 m² environ

Soit une surface totale de 552 m² environ

Ledit bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01^{er} mars 2001.

Le preneur ayant manifesté son souhait de se voir consentir un nouveau bail et le bailleur ayant donné son agrément,

IL A ETE FAIT, DIT ET CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes,

et dénommée ci-après "le bailleur" accorde en bail à loyer à la société **LMS**, dénommée commercialement « LA MAISON DU SOL » dénommée ci-après "le preneur" et représentée ici par qui accepte au nom et pour le compte de ladite Société, les locaux ci-après désignés .

ARTICLE I - DESIGNATION

**VILLE de WASQUEHAL (59290)
Parc d'Activités de La Pilaterie
8 rue des Champs et 14 rue de la Ladrie
Acticlub n°3 – Bâtiment J**

Des locaux à usage d'activités d'une surface de 360 m² environ + mezzanine d'une surface de 192 m² environ

Soit une surface totale de 552 m² environ

Correspondant au lot n°0101

Ces locaux disposent d'eau, d'électricité, sont équipés de sanitaires et du chauffage par convecteurs électriques.



Tels au surplus que lesdits lieux se poursuivent, s'étendent et comportent sans exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités à son entier apaisement et pour les occuper depuis le 01^{er} mars 2001.

ARTICLE II - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur devra occuper en personne les lieux loués et les utiliser uniquement à usage de locaux commerciaux et de bureaux administratifs pour l'activité sociale du preneur, à savoir : *Commerce de gros et de détail, transformation, mise en œuvre de tous articles destinés à l'équipement de la maison, revêtements mobiliers notamment de feutres sous toutes ses formes de procédés de préfabrication maison.*

Le preneur s'engage à ne pas en modifier la destination et à n'y exercer que des activités conformes à son actuel objet social défini par les statuts dont copie a été remise au bailleur, dans la mesure où ces activités seront compatibles avec la destination des lieux loués.

Le Bailleur ne s'interdit pas de louer d'autres locaux dans l'ensemble immobilier pour des activités similaires à celles exercées par le Preneur, le présent bail ne conférant au Preneur aucune exclusivité.

ARTICLE III - DUREE DE LOCATION

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le **01^{er} octobre 2016**.

Toutefois, le preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui de prévenir le bailleur dans les formes et délais prévus à L 145-9 du nouveau code de commerce (article 5 du Décret du 30 septembre 1953) en le signifiant **uniquement par acte extrajudiciaire** et au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours, en précisant les motifs pour lesquels il est donné. Une copie sera adressée à la Société SERGIC Entreprises – Le grand Cottignies – 6 rue Konrad ADENAUER – 59290 WASQUEHAL ainsi qu'au gérant de l'immeuble le cabinet FONCIA BUAT.

ARTICLE IV - PRIX ET MODE DE PAIEMENT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **36.900 EUROS HT plus charges** que le preneur s'oblige à payer au bailleur par trimestre et d'avance, le Premier Janvier, Premier Avril, Premier Juillet et Premier Octobre de chaque année.

Toutefois, le preneur bénéficiera d'une franchise de loyer du 01^{er} octobre 2016 au 15 janvier 2017

les charges étant quant à elles exigibles pour cette période.

Ce loyer correspond à la valeur locative compte tenu des engagements mis à la charge du preneur.

Etant stipulé que le loyer peut être payé soit par chèque, soit par prélèvement automatique en renvoyant au gérant de l'immeuble, le mandat de prélèvement SEPA ci-dessous dûment complété et signé et accompagné d'un RIB.



ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur a versé préalablement à la signature des présentes à l'ordre de _____ gérant du bailleur, qui le reconnaît, un dépôt de garantie qui fera si nécessaire l'objet d'une réactualisation ou d'un avoir pour être porté à la somme de **9.225 EUROS** correspondant à trois mois de loyer du présent bail.

Cette somme sera conservée par le Bailleur durant toute la durée du bail.

Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Elle sera restituée dans les trois mois de la restitution des clefs au preneur sous déduction de toutes sommes liquides et exigibles à la date de cessation de la location et, le cas échéant, des provisions en attente :

1. de la régularisation des charges de l'exercice en cours (charges communes de l'ensemble immobilier, contribution foncière et autres taxes et charges incombant au preneur au titre du présent bail
2. de l'évaluation des réparations locatives pouvant être dues par le preneur à sa sortie d'occupation.
3. en cas d'aménagements réalisés par le preneur, l'évaluation de tous les frais nécessaires à leur mise en conformité avec les règles de l'art, la sécurité et les normes.
4. Le cout de l'état des lieux de sortie qui pourrait être dressé à la requête du bailleur

Il est expressément convenu, qu'en cas de variation de loyer en vertu de la clause d'indexation ci-dessous stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie, sera augmentée ou diminuée dans la même proportion, de manière à être toujours **égale à trois mois de loyers**. En cas de cession de bail sous quelque forme que ce soit, le dépôt de garantie sera porté à 6 mois de loyers TTC charges incluses.

Le dépôt de garantie sera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application de l'article L622-13 du Code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance en exécution du présent bail, notamment loyer, charges, taxes accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce à due concurrence.

En outre, en cas de poursuite du bail, le preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Le dépôt de garantie sera également acquis au bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime.

Il est expressément convenu que l'affectation du dépôt de garantie est prévue de la manière suivante :

1 - Hormis les cas de résiliation du bail aux torts du Preneur, ou de départ fautif ou prématuré des lieux de ce dernier, prévus au paragraphe « **CLAUSE PENALE** » ci-dessus, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'au règlement définitif et entier de tous loyers, indemnités d'occupation, ou remboursement d'éventuelles réparations locatives, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur, à l'expiration du bail et lors de sa sortie définitive des locaux.

2 - Dans le cas de résiliation du présent bail, aux torts du Preneur, pour toute infraction à l'une quelconque des dispositions des présentes, ou en cas de départ fautif des lieux du Preneur dans des cas non prévus par les dispositions législatives et réglementaires relatives aux baux commerciaux, et dans cette deuxième hypothèse, même en l'absence de décision judiciaire prononçant la résiliation du bail aux torts du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis définitivement au Bailleur, afin d'assurer

le paiement partiel de la clause pénale prévue ci-dessus et égale à trois mois de loyers, le Preneur devant en outre être condamné à régler le solde de la clause pénale.

En cas de cession sous quelque forme que ce soit, le dépôt de garantie sera porté à six mois de loyers TTC.

Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent bail les parties s'en réfèrent aux dispositions du Code Civil et à l'usage des lieux.

Dans tous les cas de résiliation du fait de la carence du preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au bailleur, à titre d'indemnité.

Il est ici précisé que le présent bail sera considéré comme nul et non écrit dans le cas où le dépôt de garantie ne serait pas versé par le preneur dès la signature des présentes.

CONDITION RESOLUTOIRE POUR NON APPROVISIONNEMENT Des CHEQUES

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie et des honoraires, si bon semble au rédacteur des présentes.

ARTICLE VI- CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer ci-dessus fixé sera augmenté ou diminué de plein droit, chaque année au Premier Janvier, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'**Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** établi par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence, le dernier indice publié au Journal Officiel et connu à la date de signature du présent bail, soit celui du **01^{er} trimestre 2016, soit 108,40.**

L'indice de comparaison servant au calcul du nouveau loyer, sera le dernier indice publié au Journal Officiel et connu à la date d'expiration de chaque période annuelle, la première variation de loyer intervenant le 01^{er} janvier 2017 et s'appliquant au loyer fixé ci-dessus.

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

Si la publication de l'indice INSEE cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et à défaut par les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste des experts, près le Tribunal de Grande Instance de LILLE en matière d'estimation de Fonds de Commerce et/ou de loyers commerciaux, et sa décision s'imposera aux parties sans recours, ni appel possible.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le bailleur et par le preneur.

ARTICLE VII- CESSION

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce.

Le cédant demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail **pendant une période de 36 mois.**

Le bailleur devra intervenir à l'acte et un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

Aucune cession sous quelque forme que ce soit ne pourra être faite si le preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

En cas de cession autorisée, l'acte constatant la cession du bail ou l'acte de sous-location auquel le bailleur sera appelé, sera rédigé par le rédacteur du présent bail et les frais et honoraires de cet acte seront à la charge du locataire ou de son cessionnaire.

L'acte de renouvellement de bail ainsi que toutes modifications juridiques et financières liées au présent contrat et pendant toute la durée du bail seront négociées et rédigées par le rédacteur des présentes, la Société SERGIC Entreprises

ARTICLE VIII - DROIT DE PREFERENCE

Le preneur devra notifier au bailleur et au rédacteur des présentes SERGIC ENTREPRISES par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession du bail sous quelque forme que ce soit, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse du cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de la notification, d'informer le preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous un mois.

ARTICLE IX – SOUS-LOCATION – MODIFICATION – TOLERANCE

1° Sous location

Dans la commune intention des parties, **le bail est déclaré indivisible** au seul bénéfice du Bailleur.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce ou son activité.

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc,...) est interdite à peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Toutefois, si le preneur était autorisé par le Bailleur à sous-louer une partie des locaux, le sous-locataire n'aurait aucun droit direct à l'égard du propriétaire en cas de résiliation du bail principal, la sous-location sera automatiquement résiliée, mention de cette sous-location devrait obligatoirement figurer dans le contrat de sous-location.

En cas de sous-location, le preneur, locataire principal, serait garant, caution et solidaire du sous-locataire.

En cas d'autorisation du bailleur, le contrat de sous-location serait rédigé par la Société SERGIC Entreprises, rédacteur des présentes.

2° Modifications - tolérances

L'acte de renouvellement de bail ainsi que toutes modifications juridiques et financières liées au présent contrat, et pendant toute la durée du bail seront négociés et rédigés par le rédacteur des présentes.

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

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

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur les modifications des statuts de la société Preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social) dans le mois de la modification et à signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du code civil, toute fusion ou apport partiel d'actif. En cas d'apport partiel d'actif, la société apporteuse restera garante et répondant solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE X - CLAUSE RESOLUTOIRE ET PENALE

A défaut de paiement d'un seul trimestre de loyer à son échéance exacte ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer, ou d'une sommation d'exécution restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur pourra avoir lieu, sur simple ordonnance de référé rendue sur le commandement de payer ou de la sommation d'exécuter restée sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité et nonobstant toutes offres ultérieures de payer ou d'exécuter.

Toutes sommes impayées à leur échéance seront majorées de plein droit de 10% à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi par le Bailleur.

En outre, dans tous les cas de résiliation du fait de la carence du preneur, le dépôt de garantie prévu à l'article 5 ci dessus restera acquis de plein droit au bailleur à titre d'indemnité et sans préjudice de tous dépens et dommages – intérêts complémentaires éventuels.

ARTICLE XI – ASSURANCES

Le bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables de son choix, la valeur de reconstruction à neuf :

- 1) les immeubles y compris tous immeubles par nature ou destination et tous agencements, équipements des parties et installations communes, contre les risques suivants :
- incendie et foudre,
 - toutes explosions,
 - dommages électriques,
 - ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêle,
 - fumées,
 - vandalisme et actes de malveillance,
 - dégâts des eaux,

Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes, ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du bailleur.

2) Le preneur souscrira un abonnement "Prévoyance et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie et en justifiera à première demande du bailleur ou de son gérant d'immeuble et, en tout état de cause, tous les ans.

Le preneur équipera les locaux de détecteurs à incendie agréés par les compagnies d'assurance et en justifiera également au bailleur et à son gérant d'immeuble, sous peine de résiliation du bail si bon semble au bailleur.

3) Le bailleur ainsi que ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties au paragraphe 1) ci-dessus, à tous recours qu'ils seraient fondés d'exercer contre les locataires ou autres occupants.

4) Le preneur sera tenu de faire assurer pour toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, bris de glace ou de vitrine, sans aucune exception, auprès d'une compagnie notablement solvable. Il devra s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notablement solvable.

Le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et ses assureurs, ainsi que contre les autres occupants de l'immeuble, au titre de dommages matériels et immatériels d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux et s'engage à obtenir la même renonciation à recours auprès de ses assureurs.

5) Si l'activité exercée par le preneur entraîne, soit pour le bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées.

6) Le preneur devra acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices. Il devra, avant la mise à disposition des locaux, justifier au bailleur l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférent.

7) Le preneur s'engage à prévenir immédiatement le bailleur par lettre recommandée de tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

8) Le preneur s'engage également, à garantir le bailleur contre toutes réclamations et tous frais qu'il pourrait exposer à raison d'accidents ou dommages dont il serait déclaré responsable à l'intérieur de l'immeuble.

9) Il s'engage à assurer sa responsabilité civile, à souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le bailleur déclarant, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et déclinant toute responsabilité pour les accidents de toute nature pouvant survenir aux véhicules remisés.

ARTICLE XII - OBLIGATIONS DU PRENEUR EN FIN DE BAIL

Lorsque le preneur donnera congé, et six mois au moins avant l'expiration du présent bail, le bailleur aura la faculté de pénétrer dans les lieux loués et d'y apposer aux endroits appropriés, des panneaux annonçant la libération des locaux.

Pendant le même délai, le preneur devra laisser visiter tous les jours ouvrés de 9h à 12h et de 14h à 17h30 les lieux loués par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou un de ses représentants.

Au cas où les locaux ne seraient plus occupés par le locataire pendant la période de préavis, ce dernier s'engage d'une façon formelle à confier une clé au bailleur et à la Sergic aux fins de faciliter la visite des locaux, sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité à cause du dérangement que les visites réalisées dans les conditions ci-dessus pourraient lui occasionner.

Le preneur devra remettre toutes les clés des locaux faisant l'objet du présent bail, le jour de son départ effectif quand bien même aurait lieu avant la fin du bail.

Il remettra également toutes les notices techniques et de fonctionnement des équipements qu'il aurait pu installer ou faire installer en ce compris le plan des schémas électriques et les détecteurs incendie, et qui seront conservés après son départ.

Il ne pourra invoquer aucun délai de tolérance, fut-il consacré par les usages, soit pour le paiement du loyer, soit pour l'évacuation des locaux, les dates d'échéance ou d'exécution prévues au présent bail devant dans tous les cas et de convention expresse, être toujours considérées comme étant de rigueur.

Si le jour de l'expiration du bail, le preneur n'a pas effectué tous les remplacements et réparations lui incombant de par la Loi et le présent bail, le bailleur aura le droit sans aucune formalité, d'y faire procéder lui-même d'office aux frais, risques et périls du preneur, et d'en prélever le prix sur le dépôt de garantie sans préjudice de son recours contre le preneur si le dépôt de garantie ne suffit pas à le dédommager et en sus de son droit à dommages- intérêts pour indisponibilité des lieux du fait des réparations.

Le locataire devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le locataire devra remettre les clés au Bailleur ou son représentant pour l'état des lieux, celui ci sera établi par un Huissier, les frais correspondants étant à la charge du locataire.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le locataire devra notifier dans les QUARANTE HUIT (48) heures au Bailleur ou son représentant son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Bailleur.

A défaut, le Bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du locataire. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au locataire et relevés dans l'état des lieux, le locataire supportera et règlera au Bailleur ou son représentant une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité s'entend hors droits et taxes en sus à la charge du locataire.

CONDITIONS D'ENTRETIEN ET D'UTILISATION DES LIEUX LOUES

ARTICLE XIII

1) Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter.

2) Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger et exercer contre le bailleur aucun recours pour vice de construction apparent ou caché ou pour leur plus ou moins bon état à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef. Afin que les lieux loués soient toujours en bon état, nets de toute dégradation ou détérioration d'aucune sorte, le preneur fera à ses frais, pendant le cours du présent bail, toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, y compris les fermetures, moquettes, peintures, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, **installation électrique**, etc.,

cette liste étant seulement énonciatrice et nullement exhaustive, à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'Article 606 du Code Civil, et celles qui seraient prises en charge par la Compagnie d'Assurances garantissant l'immeuble en cause au titre de la police "Maître d'Ouvrage" relative aux garanties biennales et décennales des Entreprises **et à l'exclusion de celles prévues par le décret n°2014-1317 du 03 novembre 2014.**

3) Le preneur fera, à ses frais exclusifs, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite... etc... de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il est précisé que les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ayant pour objet la mise en conformité du bien loué avec la réglementation sont à la charge du bailleur.

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

5) En ce qui concerne le bâtiment présentement loué, le preneur devra souffrir le passage à l'intérieur de ceux-ci, de câbles, canalisations et conduits de toute nature qui pourront être utiles à la desserte d'éléments d'équipements ou à l'usage de locaux ou emplacements dont il n'a pas la jouissance.

6) Il devra également souffrir l'accès pour la pose, la vérification, l'entretien ou le remplacement de ces câbles, canalisations et conduites, l'ouverture de trappes de visite actuellement existantes ou créées par la suite, comme elles pourront toujours l'être, devra toujours être autorisée.

7) Il jouira des lieux loués en bon père de famille et les rendra en fin de location en bon état de toutes réparations locatives ou autres.

8) Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

9) Il devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles et objets mobiliers en qualité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

10) Il ne pourra faire aucun percement des murs ni aucun changement de distribution, ni aucune modification de l'installation électrique, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

11) Au cas où le preneur obtiendrait une autorisation préalable expresse du bailleur, après avoir soumis à ce dernier les plans détaillés des travaux qu'il a l'intention de réaliser, le bailleur pourra lui imposer le contrôle d'un architecte ou d'autres techniciens ou entreprises de son choix, les honoraires relatifs à ces interventions étant à la charge du preneur.

Le preneur devra soumettre préalablement au bailleur et au gérant de l'immeuble la société FONCIA BUAT pour accord son projet d'enseigne en lui adressant les caractéristiques et un descriptif technique et il ne pourra les poser qu'après avoir eu l'agrément écrit du bailleur.

Le preneur devra également se rapprocher de la société GRAPH'ORD sise à MARCQ-EN-BAROEUL (59700) 66 rue Albert Bailly (03.20.20.69.50), en la personne de Madame KIEKEN pour recueillir l'autorisation de la pose de ses enseignes aux fins de respecter l'harmonie et l'esthétique des Acticlub.

Au cas où le bailleur et le gérant de l'immeuble donneraient leurs accords écrits, ces autorisations seront données sous réserve que le preneur ait obtenu au préalable les autorisations administratives et municipales nécessaires desquelles il devra faire son affaire personnelle. En outre cette enseigne ne doit pas constituer une gêne pour le voisinage et doit respecter le règlement de copropriété et le cahier des charges.

Cette installation devra être réalisée sans dommage pour les bâtiments sous la seule et entière responsabilité du preneur qui devra les entretenir régulièrement et qui sera seul responsable de tous dégâts et accidents qui pourraient éventuellement être provoqués de ce fait.

A sa sortie d'occupation, le preneur devra démonter cette installation et remettre les lieux en état, le tout à ses frais, et sans qu'il subsiste de dégradations.

Le preneur devra également avoir obtenu toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation des travaux qu'il projette.

12) Le Preneur pourra réaliser à son gré, à ses frais, risques et périls et selon les règles de l'art, les travaux d'aménagements intérieurs rendus nécessaires pour ses besoins et afin de mettre l'ensemble loué dans les meilleures dispositions favorables à son exploitation. Il n'aura droit à aucune indemnité, ni à la fin, ni au cours de son occupation, pour les améliorations et embellissements qu'il aura pu apporter aux bâtiments et à la propriété en général, même avec assentiment du bailleur.

Les travaux de transformation devront être autorisés par le bailleur, dès lors qu'ils concerneront le gros œuvre et réalisés sous la surveillance de son architecte ou professionnel du bâtiment, dont les

honoraires seront acquittés par le Preneur. En outre, le preneur devra justifier de la souscription d'une assurance dommages ouvrages, comportant la garantie des existants contre les conséquences éventuelles de désordres survenant directement ou indirectement du fait de ces travaux.

En cas de travaux de transformation ou d'adjonction sur les réseaux de courants forts, le preneur devra justifier d'un certificat de conformité délivré par un bureau de contrôle technique agréé.

Toutes les constructions, travaux de transformations, d'embellissements, de cloisonnements et d'aménagement ainsi que toutes les installations quelconques d'eau, de gaz, d'électricité, de sanitaires réalisés par le Preneur au cours de son occupation, resteront à l'expiration du présent bail ou au départ du Preneur, la propriété du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, pour tout ou partie seulement à son choix exclusif et aux frais du Preneur.

13) Il devra souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur, dans les lieux loués, tous travaux de réparation y compris ceux qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

14) De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, dans la cour, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer.

15) Il ne devra pas être introduit dans l'immeuble de matière dangereuse, insalubre ou malodorante et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

16) Il devra assurer le nettoyage et le débouchage des faux puits et puisards, cuvette d'eau, toiture, fils de descentes d'eau et chenaux pouvant se trouver dans les lieux loués ou en dépendre afin d'éviter tous bouchements, toutes fuites et leurs conséquences s'il y a lieu.

17) Le preneur devra exercer son activité professionnelle en prenant toute précaution nécessaire afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui-même, ni par son personnel.

18) Il ne devra pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, laquelle est indiquée ici comme étant de 250 Kg/m² pour les bureaux.

19) Il ne devra pas installer de moteurs, de même, il ne pourra installer des appareils ou installations électromagnétiques, émetteurs de rayons ou d'ondes susceptibles de troubler les voisins, sauf autorisation spéciale qui ne sera donnée que sur la preuve que toutes mesures interdisant ces troubles auront été prises, et toutes assurances souscrites à cet effet, quelle qu'en soit la source d'énergie à l'exception du matériel de bureau.

20) Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

21) Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et notamment ceux de la ventilation, du téléphone et d'internet, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité, etc... renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.

22) Le preneur devra, pour l'exploitation de son commerce, se soumettre aux lois, règlements, prescriptions administratives et, s'ils existent, aux règlements de co-propriété et règlements intérieurs. Il s'engage à mettre en conformité les locaux notamment en matière de sécurité contre l'incendie compte tenu de la configuration du site et de son activité, et de faire tous les travaux nécessaires, réparations, remplacement, mises aux normes à ses frais exclusifs durant la location afin de maintenir

les équipements en conformité conformément à la réglementation en vigueur (y compris les installations électriques).

Il s'engage à fournir une attestation de conformité des locaux délivrée par un organisme agréé au plus tard au terme du 1^{er} mois suivant la date d'effet du bail, et en tout cas avant d'y exercer son activité.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le *bailleur* l'obligation de reconstruire.

23) Le preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

24) Le bailleur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols et détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui louer.

25) Dès que son congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du présent bail, et encore en cas de vente de l'immeuble ou des locaux loués, le preneur devra laisser visiter aux jours et heures ouvrables, et devra laisser apposer un panneau publicitaire aux fenêtres. Il devra par ailleurs prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

26) Le preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la Police, l'Inspection du Travail, l'urbanisme commercial, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

27) Restitution des locaux

a) En fin de bail, le locataire devra QUINZE (15) jours à l'avance, informer le Bailleur ou son représentant de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le locataire devra préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes des loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le locataire devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en excellent état de réparation et en très bon état d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le locataire devra remettre les clés au Bailleur ou son représentant pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un Huissier, les frais correspondants étant à la charge du locataire.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le locataire devra notifier dans les QUARANTE HUIT (48) heures au Bailleur ou son représentant son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Bailleur.

A défaut, le Bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du locataire. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au locataire et relevés dans l'état des lieux, le locataire supportera et règlera au Bailleur ou son représentant une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité s'entend hors droits et taxes en sus à la charge du locataire.

b) Au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Cet état des lieux comportera, si bon semble au Bailleur, un relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le Preneur devra remettre au Bailleur, lors de cet état des lieux, un certificat de conformité des installations électriques établi par un bureau de contrôle technique moins de trois mois avant la date d'expiration de la location. A défaut de remise de ce certificat, le Bailleur fera procéder à la vérification

des installations électriques par l'organisme de son choix. Les frais de cette vérification et les travaux de mise en conformité incomberont au Preneur.

Le locataire remettra au Bailleur, ou à son gérant le cabinet les factures d'énergie (GAZ ou EDF) des 3 dernières années.

28) Le preneur devra rembourser au bailleur et à première demande, tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur les locaux loués, comme sur les loyers et les charges que la loi ou l'usage met à la charge des locataires, il devra en outre rembourser au bailleur notamment les contributions foncières et les frais de rôle, les taxes de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, suivant les modalités définies plus haut.

Etant ici spécifié que si une loi intervenait et mettait à la charge du bailleur les impôts, taxes et droits susmentionnés, ou certains d'entre eux, comme aussi au cas où la part de la contribution foncière revenant aux départements et aux communes ou la part de l'impôt ou des impôts qui la remplaceraient, ne seraient plus collectés par rôle séparé et par immeuble, le preneur devra payer au bailleur à titre d'augmentation de loyer une somme égale à celle dont il serait déchargé de ce fait, et qui serait fixée par référence au montant desdits impôts, contributions, taxes réglées pour l'année ayant précédé cette modification.

Dans le cas où le preneur contesterait cette obligation à laquelle il souscrit dès à présent, le bailleur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de l'année en cours en notifiant son intention au preneur à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception.

29) Il devra laisser le bailleur ou son représentant, son Architecte et tout entrepreneur pénétrer dans les lieux loués, quand le bailleur le jugera utile, pour constater leur état et laisser faire tous travaux nécessaires, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur à l'avance.

30) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

31) En cas de liquidation de biens ou de règlements judiciaires, ou en cas de décès du preneur, si celui-ci se trouvait être, par suite de cession, une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants droit ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

32) En cas d'absence prolongée, le preneur devra sous sa propre responsabilité, laisser les clés de l'immeuble s'il en existe, soit à une personne résidant à proximité, dont l'adresse sera portée à la connaissance du bailleur, afin de permettre l'accès des lieux loués pour parer durant cette absence aux cas urgents (incendie, inondation, etc...).

33) Si ces prescriptions ne sont pas observées et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès des locaux, le bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le preneur.

34) Il fera son affaire personnelle de l'entretien des parties communes, hall d'accueil, escalier, qui serait à sa charge.

Le Preneur fera enlever à ses frais, ses déchets, ordures et encombrants par sa Société de nettoyage et souscrira un abonnement auprès de la ESTERRA ou de tout autre prestataire (traitements résidus urbains). Le preneur sortira ses poubelles et containers sur la voie publique exclusivement les jours de collecte sans nuire à l'esthétique de l'ensemble immobilier.

35) Travaux d'amélioration et d'embellissement

Le preneur pourra réaliser à son gré, à ses frais, risques et périls et selon les règles de l'art, les travaux d'aménagements intérieurs rendus nécessaires pour ses besoins, afin de mettre l'ensemble loué dans les meilleures dispositions favorables à son exploitation.

Il n'aura droit à aucune indemnité, ni à la fin, ni au cours de son occupation, pour les améliorations et embellissements qu'il aura pu apporter aux bâtiments et à la propriété en général, même avec l'assentiment du bailleur.

Les travaux de transformation devront être autorisés par le bailleur, dès lors qu'ils concerneront le gros-œuvre. Ils devront être réalisés sous la surveillance de son architecte ou professionnel du bâtiment, dont les honoraires seront acquittés par le preneur.

Toutes les constructions, travaux de transformations, d'embellissement et d'aménagement, ainsi que toutes les installations quelconques d'eau, de gaz, d'électricité, de sanitaires, réalisés par le preneur au cours de son occupation, resteront à l'expiration du présent bail ou au départ du preneur, la propriété du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, pour tout ou partie seulement à son choix exclusif et aux frais du preneur.

36) Le preneur a pour obligation de vérifier le bon fonctionnement du matériel de protection incendie.

37) Cas de sinistre

Au cas où pendant le cours du présent bail, les bâtiments seraient par suite d'un sinistre quelconque, incendie, foudre, tempête, événements de guerre ou autre, détruits en totalité ou en majeure partie, celui-ci serait résilié de plein droit sans indemnité si bon semble au bailleur.

38) - Cas de perte ou avarie

Le Preneur ne pourra pas mettre en cause, la responsabilité du Bailleur, sous quelque forme que ce soit, en cas de perte ou d'avarie, provenant soit de l'immeuble et de ses installations, véhicules, matériel ou marchandises du Preneur, dans les lieux loués, par suite de tous cas fortuits prévus ou imprévus ordinaires ou extraordinaires, même pour vice de construction ou vétusté de l'immeuble.

39) - Le Preneur s'engage à mettre en évidence dans tous ses documents administratifs, publicitaires, annuaires téléphoniques et autres, le nom de l'immeuble dénommé « ACTICLUB »

40) - Protection de l'environnement

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance que le terrain d'assiette des locaux objets des présentes, n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

41) Plan de Prévention des Risques technologiques

Le bailleur déclare conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement que l'immeuble, objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvés, ou dans une zone sismique définis par décret en Conseil d'Etat.

Le bailleur déclare à sa connaissance que l'immeuble n'a pas été indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles.

42) Règlementation sur l'amiante

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation

de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au preneur sauf celle éventuelle pouvant être mise à la charge du bailleur que le preneur s'engage à supporter sans indemnité.

Le bailleur est dispensé de fournir un diagnostic amiante, les locaux objets des présentes ayant été construits en 2001.

43) **Diagnostic de performance énergétique**

Le Bailleur a fait établir un diagnostic de performance énergétique des locaux, dont sera remise au preneur dans le mois de la prise d'effet des présentes. Il est ici rappelé que ledit diagnostic n'a qu'une valeur informative et que le Preneur ne peut s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE XIV - CHARGES COMMUNES, GENERALES ET PARTICULIERES

A /

Le preneur paiera, soit par règlement direct au fournisseur, soit par remboursement au bailleur ou à son représentant : 15 rue Edouard Delesalle à LILLE, les frais d'entretien, les fournitures, les services et toutes les charges de l'immeuble majorées de toutes les taxes y afférentes, selon la liste des charges annexée aux présentes et comprenant entre autres d'une façon non exhaustive :

- les peintures,
- l'entretien et le nettoyage des parties communes,
- la climatisation (fournitures énergétiques) s'il y a lieu,
- les installations thermiques, électriques et autres, (entretien, réparations),
- l'eau froide,
- l'éclairage des parties communes,
- la location, l'entretien et le relevé des compteurs,
- **le contrat et l'entretien des espaces verts et des parkings,**
- **l'entretien, réparation et divers des grilles d'accès,**
- **déneigement et salage et nettoyage des parkings et accès de l'ensemble immobilier,**
- **la sécurité incendie,**
- **le contrat et l'entretien des toitures terrasses,**
- **le contrat et l'entretien des menuiseries et des portes sectionnelles,**
- **la télésurveillance si elle existe,**
- **les vérifications réglementaires (électricité, désenfumage, SSI et exercices d'évacuation incendie),**
- les honoraires de gestion,
- les impôts et taxes (taxes locatives, taxe foncière),
- les primes d'assurances visées à l'article 10 ci-avant,
- abonnement prévoyant le contrôle incendie s'il y a lieu.

La quote-part des charges imputables au preneur est fixée au prorata des surfaces occupées.

B /

Le loyer étant pour le bailleur considéré comme net de charges, le preneur supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux loués, y compris l'impôt foncier, à l'exclusion toutefois de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et celles qui ont été prévues par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Au début de chaque trimestre, le preneur versera au bailleur une provision pour charges calculée sur la base des prévisions de dépenses de l'année.

Une régularisation sera ensuite effectuée au vu du décompte définitif des charges afférentes aux locaux loués, selon liste jointe.

Le montant de la provision sera révisé chaque année en fonction de l'évolution constatée des charges.

Le Bailleur précise que lors de la dernière année d'occupation les charges du précédent locataire s'élevaient à 8.424 € HT / an, soit 2.106 € HT / trimestre.

Le Bailleur estime que les charges dues au titre de la première année d'occupation s'élèveront à 8.424 € HT / an, soit 2.106 € HT / trimestre.

ARTICLE XV - CONDITIONS PARTICULIERES

- Le locataire fournira annuellement au bailleur ou à son gérant d'immeuble, son attestation d'assurance.
- Le locataire s'engage d'ores et déjà à respecter le cahier des charges ou le règlement intérieur de l'Acticlub qui sera annexé aux présentes.
- L'entretien du chauffage si il existe, incombera au preneur (entretien, réparation, mise aux normes et remplacement si nécessaire).
- Le preneur fera son affaire personnelle de la mise en sécurité du bâtiment et souscrira s'il y a lieu un contrat de gardiennage de télésurveillance
- Le preneur justifiera sur première demande du bailleur de la souscription des abonnements électricité, gaz et eau s'il y a lieu dans les 2 mois de la prise de possession des locaux en adressant au gérant de l'immeuble et au rédacteur des présentes la copie des factures.
- **Le preneur bénéficiera d'une franchise de 3 mois et demi de loyer, seule les charges étant exigibles dans le cadre de l'appel de loyer du 4^{ème} trimestre 2016 établi par**
- Le bailleur prendra à sa charge la remise en état des cloisons au 1^{er} étage et ces travaux seront suivis par le Cabinet ATLANTE ARCHITECTES.

ARTICLE XVI - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et droits auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites, seront supportés par le preneur, et payables à SERGIC ENTREPRISES - Le Grand Cottignies – 6 rue Konrad Adenauer 59290 WASQUEHAL, négociateur et rédacteur des présentes et correspondront à 1 mois de loyer HT + TVA + frais de dossier 60 € HT + TVA.

Il est ici précisé que le présent bail sera considéré comme nul et non écrit dans le cas où les honoraires à la charge du preneur ne seraient pas réglés dès la signature des présentes.

ARTICLE XVII - ENREGISTREMENT

A la demande des parties, le présent bail ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE XVIII - OPTION T.V.A.

Le bailleur ayant opté pour l'application au présent bail de la taxe sur la valeur ajoutée, le preneur réglera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme du loyer.

ARTICLE XIX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur : en son siège social ou celui du domicile de son mandataire,
- Le Preneur : dans les lieux ci-dessus.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction en cas de litige.

LE BAILLEUR
FAIT A WASQUEHAL
LE 13 juillet 2016

LE PRENEUR
FAIT A WASQUEHAL
LE 13 juillet 2016

Pièces jointes :

- budget prévisionnel de travaux
- règlement intérieur Acticlub
- signalétique Acticlub



ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DE TRAVAUX

(dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce)

Bail commercial dénommée commercialement « LA MAISON DU SOL »
Locaux :

*WASQUEHAL (59290)
Parc d'Activités de La Pilaterie
8 rue des Champs et 14 rue de la Ladrie
Acticlub n°3 – Bâtiment J*

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR SUR LES TROIS DERNIERES ANNEES

~~Néant.~~ *Remise en état des fondations.*

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER PAR LE BAILLEUR SUR LES TROIS PROCHAINES ANNEES

Néant.

Il est ici précisé que le présent état prévisionnel des travaux n'est annexé qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du bailleur de réaliser tout ou partie des travaux susvisés.

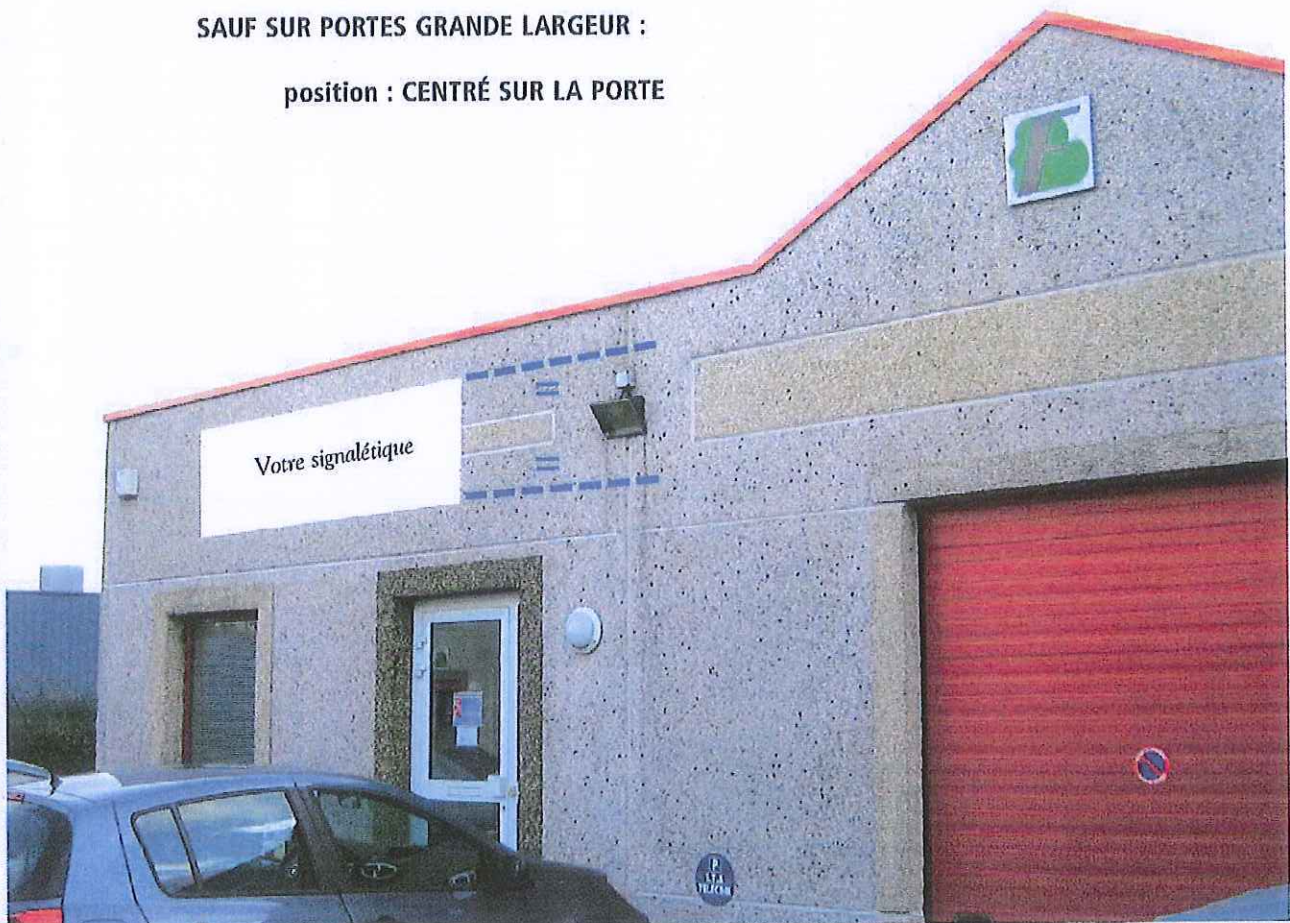
Signalétique Acticlub-2007

PANNEAU L : 300 x H : 100cm

position : centré,
centré sur la hauteur de la bande beige

SAUF SUR PORTES GRANDE LARGEUR :

position : CENTRÉ SUR LA PORTE



Signalétique Acticlub-2007



alignement
supérieur

PANNEAU L : 300 x H : 100cm

position : centré, aligné en
partie supérieure sur le joint
des panneaux de façade

SAUF SUR PORTES GRANDE LARGEUR :

position : CENTRÉ SUR LA PORTE



alignement
supérieur

ACTICLUB

ZI LA PILATERIE

WASQUEHAL-VILLENEUVE D'ASCQ

REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

« PARC ACTICLUB »

« Ce règlement intérieur a été établi conformément aux dispositions des baux commerciaux en vigueur. Le respect de ce règlement permettra à l'ensemble des utilisateurs de vivre en harmonie ».

I – EVACUATION DES DETRITUS :

Les locaux 1/3 rue des Champs et 16/18 rue des Champs sont sous contrat avec la société ESTERRA pour la mise à disposition de poubelles et l'évacuation des déchets ménagers. Un local poubelles est prévu à cet effet.

Il est strictement interdit d'entreposer des encombrants (cartons, palettes...) dans le local poubelles ou sur les espaces communs.

Les occupants des autres bâtiments de l'ACTICLUB doivent faire enlever à leurs frais leurs déchets ménagers et encombrants. Ils pourront souscrire à cet effet un contrat auprès d'ESTERRA TEL.03.20.17.27.98.

Il est strictement interdit d'entreposer des encombrants (cartons, palettes...) aux abords des bâtiments ou sur les espaces communs.

II – PROPRETE DES ABORDS :

La gestion des parties communes comprend l'entretien des parkings et espaces verts. Afin de minimiser les frais, chaque occupant doit veiller à ne rien jeter ou déposer aux abords des bâtiments. Les déchets inflammables sont interdits.

III – ENSEIGNE PRIVATIVE :

Toute pose d'enseigne privative est subordonnée à l'accord préalable du propriétaire et doit faire l'objet d'une demande écrite auprès du gérant du site

Le projet doit être conforme à l'harmonie générale de l'ensemble et ne pourra être placé que sur la partie de façade correspondant aux locaux donnés à bail.

IV – SIGNALÉTIQUE & ORIENTATION

L'ensemble ACTICLUB possède des panneaux signalétiques et d'orientation, tout fléchage en dehors de ces panneaux est interdit.

Les occupants souhaitant voir figurer le nom de leur société sur les bornes du site sont priés de se mettre en rapport avec le

L'affichage double face sur les grands totems (1,30 cm x 30 cm) qui se trouvent angle rue de la Couture et rue des Champs est possible moyennant un loyer annuel de 95,00 euros ht par trimestre.

A l'extérieur de l'ACTICLUB, les locataires sont invités à se rapprocher de l'association de la Pilaterie, 32 rue des Châteaux à WASQUEHAL (Interlocutrice Angélique : 06.03.40.21.30.) pour obtenir un balisage de leur société.

Les entreprises s'engagent à faire figurer le nom de l'ACTICLUB sur l'ensemble de leurs documents administratifs et publicitaires.

VI – SECURITE & GARDIENNAGE :

Un service de rondes de nuit sur les voies privées et à l'intérieur des sites est assuré par la société SECURITAS qui est locataire à l'ACTICLUB au 8 rue de la Ladrie à WASQUEHAL (tel 03.28.38.69.50 ou 08.25.82.62.66.).

Certains bâtiments (16/18 rue des champs, 21 Ladrie, 1 rue des champs, 5 rue des Champs) sont équipés de caméras de surveillance.

Nous conseillons aux locataires d'équiper leurs locaux d'une alarme et de souscrire un abonnement auprès de la société de gardiennage SECURITAS pour intervenir en cas de déclenchement d'alarme. Le propriétaire ne pourra pas être tenu pour responsable en cas d'intrusion, vol.

VII - ABONNEMENTS

Chaque locataire doit souscrire à son nom pour les locaux donnés à bail un contrat auprès d'un fournisseur d'énergie (électricité ou gaz le cas échéant), de téléphone.

VIII – PREVENTION INCENDIE

Vous êtes tenus en tant qu'occupant d'effectuer les maintenances annuelles des installations et des moyens de prévention contre l'incendie à savoir : vérification des installations électriques par une société agréée par l'APSAD (assemblée plénière des sociétés d'assurance), vérification des extincteurs par une société agréée par l'APSAD, vérification annuelle des RIA (robinets d'incendie armés), vérification des commandes de désenfumage.

Vous devez régulièrement effectuer une visite de sécurité dans vos locaux afin d'éviter les risques liés à l'encombrement de matériels et marchandises :

- Ne pas encombrer les zones où se trouvent les extincteurs, commandes de désenfumage ou RIA faute de pouvoir y accéder facilement,
- Ne pas stocker des déchets contre les murs des bâtiments (palettes par exemple) sous peine d'augmenter sensiblement les risques d'incendie par malveillance,
- Ne pas encombrer les zones de charge de batterie des chariots,
- Eviter de stocker des marchandises directement sous les néons qui ne seraient pas capotés.

IX - LISTE DES INTERVENANTS SUR LE SITE

GERANT :

STE DE GARDIENNAGE : SECURITAS (tel 03.28.38.69.50)

STE DE SIGNALÉTIQUE : BONTINCK (tel 03.20.56.82.89)

SERVICE POUBELLES : ESTERRA (03.20.17.27.98.)

EDF PROFESSIONNEL : 0820.144.004

EDF (DEPANNAGE) : 0811.882.200

LA POSTE : 3631

France TELECOM : 08.99.78.14.75

PLOMBIER : Monsieur KEIGNAERT (03.20.22.00.27)

ELECTRCIEN : Monsieur BLONDEAU (03.20.40.60.00)

MENUISERIES ET PORTES SECTIONNELLES : SMF (03.20.90.40.90)

ACTICLUB

ZI LA PILATERIE

WASQUEHAL-VILLENEUVE D'ASCQ

REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

« PARC ACTICLUB »

« Ce règlement intérieur a été établi conformément aux dispositions des baux commerciaux en vigueur. Le respect de ce règlement permettra à l'ensemble des utilisateurs de vivre en harmonie ».

I – EVACUATION DES DETRITUS :

Les locaux 1/3 rue des Champs et 16/18 rue des Champs sont sous contrat avec la société ESTERRA pour la mise à disposition de poubelles et l'évacuation des déchets ménagers. Un local poubelles est prévu à cet effet.

Il est strictement interdit d'entreposer des encombrants (cartons, palettes...) dans le local poubelles ou sur les espaces communs.

Les occupants des autres bâtiments de l'ACTICLUB doivent faire enlever à leurs frais leurs déchets ménagers et encombrants. Ils pourront souscrire à cet effet un contrat auprès d'ESTERRA TEL.03.20.17.27.98.

Il est strictement interdit d'entreposer des encombrants (cartons, palettes...) aux abords des bâtiments ou sur les espaces communs.

II – PROPRETE DES ABORDS :

La gestion des parties communes comprend l'entretien des parkings et espaces verts. Afin de minimiser les frais, chaque occupant doit veiller à ne rien jeter ou déposer aux abords des bâtiments. Les déchets inflammables sont interdits.

III – ENSEIGNE PRIVATIVE :

Toute pose d'enseigne privative est subordonnée à l'accord préalable du propriétaire et doit faire l'objet d'une demande écrite auprès du gérant du site le CABINET FONCIA BUAT.

81

Le projet doit être conforme à l'harmonie générale de l'ensemble et ne pourra être placé que sur la partie de façade correspondant aux locaux donnés à bail.

IV – SIGNALETIQUE & ORIENTATION

L'ensemble ACTICLUB possède des panneaux signalétiques et d'orientation, tout fléchage en dehors de ces panneaux est interdit.

Les occupants souhaitant voir figurer le nom de leur société sur les bornes du site sont priés de se mettre en rapport avec le cabinet FONCIA BUAT (Mademoiselle Hafida DOMRANE – ligne directe 03.20.21.83.80 ou par mail domrane843@foncia.fr).

L'affichage double face sur les grands totems (1,30 cm x 30 cm) qui se trouvent angle rue de la Couture et rue des Champs est possible moyennant un loyer annuel de 95,00 euros ht par trimestre.

A l'extérieur de l'ACTICLUB, les locataires sont invités à se rapprocher de l'association de la Pilaterie, 32 rue des Châteaux à WASQUEHAL (Interlocutrice Angélique : 06.03.40.21.30.) pour obtenir un balisage de leur société.

Les entreprises s'engagent à faire figurer le nom de l'ACTICLUB sur l'ensemble de leurs documents administratifs et publicitaires.

VI – SECURITE & GARDIENNAGE :

Un service de rondes de nuit sur les voies privées et à l'intérieur des sites est assuré par la société SECURITAS qui est locataire à l'ACTICLUB au 8 rue de la Ladrie à WASQUEHAL (tel 03.28.38.69.50 ou 08.25.82.62.66.).

Certains bâtiments (16/18 rue des champs, 21 Ladrie, 1 rue des champs, 5 rue des Champs) sont équipés de caméras de surveillance.

Nous conseillons aux locataires d'équiper leurs locaux d'une alarme et de souscrire un abonnement auprès de la société de gardiennage SECURITAS pour intervenir en cas de déclenchement d'alarme. Le propriétaire ne pourra pas être tenu pour responsable en cas d'intrusion, vol.

VII - ABONNEMENTS

Chaque locataire doit souscrire à son nom pour les locaux donnés à bail un contrat auprès d'un fournisseur d'énergie (électricité ou gaz le cas échéant), de téléphone.

VIII – PREVENTION INCENDIE

Vous êtes tenus en tant qu'occupant d'effectuer les maintenances annuelles des installations et des moyens de prévention contre l'incendie à savoir : vérification des installations électriques par une société agréée par l'APSAD (assemblée plénière des sociétés d'assurance), vérification des extincteurs par une société agréée par l'APSAD, vérification annuelle des RIA (robinets d'incendie armés), vérification des commandes de désenfumage.

Vous devez régulièrement effectuer une visite de sécurité dans vos locaux afin d'éviter les risques liés à l'encombrement de matériels et marchandises :

- Ne pas encombrer les zones où se trouvent les extincteurs, commandes de désenfumage ou RIA faute de pouvoir y accéder facilement,
- Ne pas stocker des déchets contre les murs des bâtiments (palettes par exemple) sous peine d'augmenter sensiblement les risques d'incendie par malveillance,
- Ne pas encombrer les zones de charge de batterie des chariots,
- Eviter de stocker des marchandises directement sous les néons qui ne seraient pas capotés.

IX - LISTE DES INTERVENANTS SUR LE SITE

GERANT : FONCIA BUAT (Interlocutrice Mademoiselle DOMRANE 03.20.21.83.80 ou 03.20.21.83.83.
ou domrane843@foncia.fr)

STE DE GARDIENNAGE : SECURITAS (tel 03.28.38.69.50)

STE DE SIGNALÉTIQUE : BONTINCK (tel 03.20.56.82.89)

SERVICE POUBELLES : ESTERRA (03.20.17.27.98.)

EDF PROFESSIONNEL : 0820.144.004

EDF (DEPANNAGE) : 0811.882.200

LA POSTE : 3631

France TELECOM : 08.99.78.14.75

PLOMBIER : Monsieur KEIGNAERT (03.20.22.00.27)

ELECTRCIEN : Monsieur BLONDEAU (03.20.40.60.00)

MENUISERIES ET PORTES SECTIONNELLES : SMF (03.20.90.40.90)

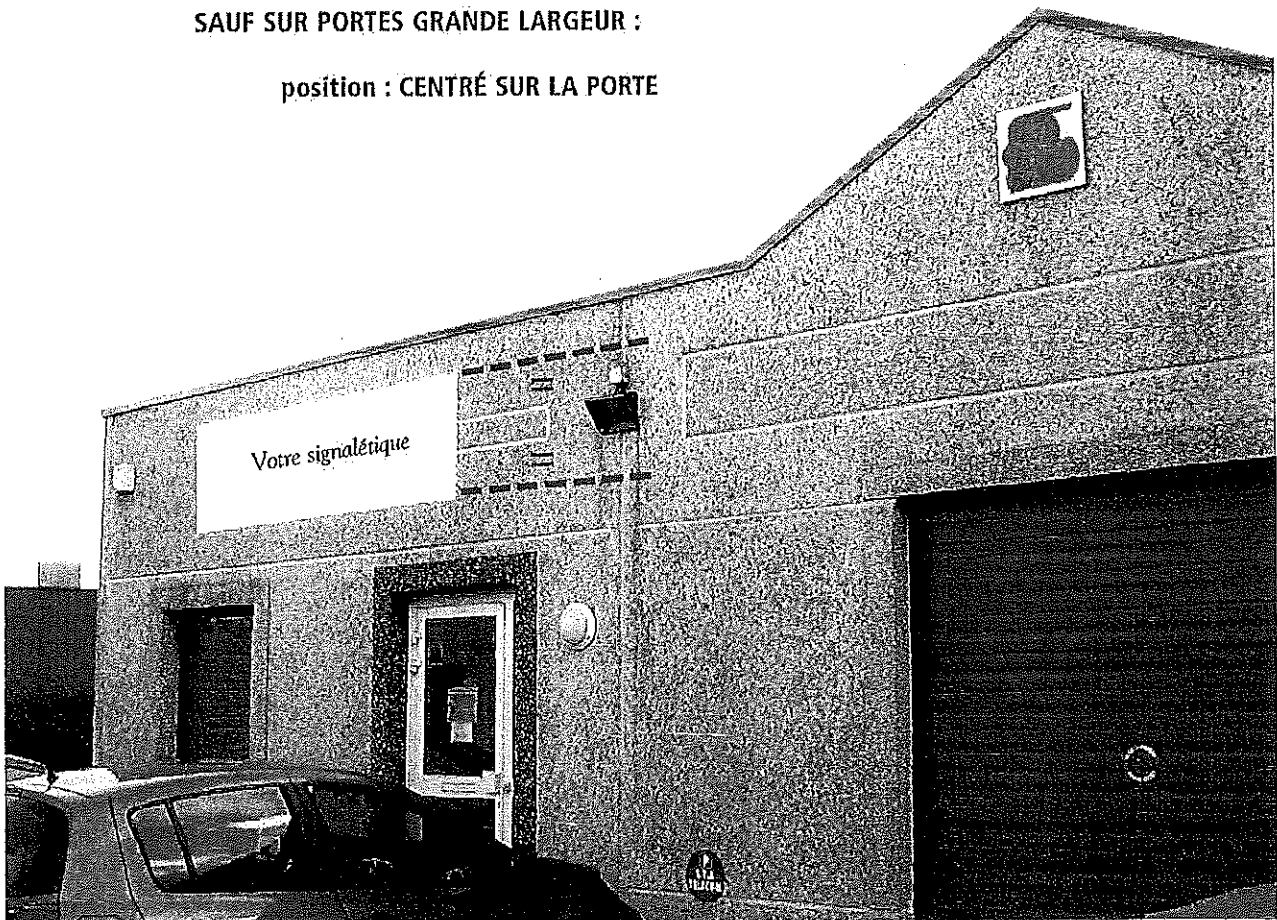
Signalétique Acticlub-2007

PANNEAU L : 300 x H : 100cm

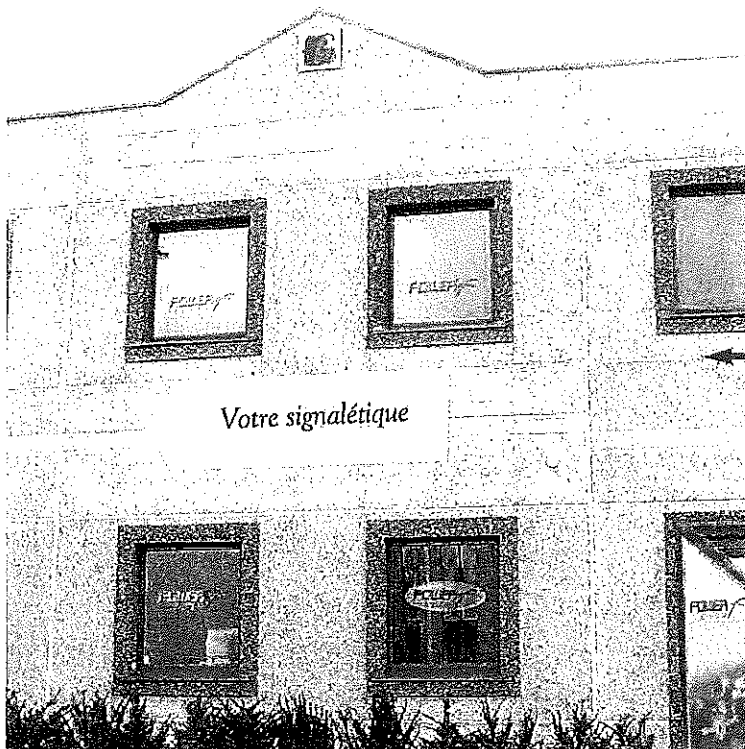
position : centré,
centré sur la hauteur de la bande beige

SAUF SUR PORTES GRANDE LARGEUR :

position : CENTRÉ SUR LA PORTE



Signalétique Acticlub-2007



alignement
supérieur

Votre signalétique

PANNEAU L : 300 x H : 100cm

position : centré, aligné en
partie supérieure sur le joint
des panneaux de façade

SAUF SUR PORTES GRANDE LARGEUR :

position : CENTRÉ SUR LA PORTE



alignement
supérieur

Votre signalétique