

**BAIL COMMERCIAL**

**Articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce et textes subséquents**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La **Société anonyme d'habitations à loyer modéré** au capital de 30.262.768 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro **1212 1212 1212** et le siège social à **1212 1212 1212**

Représentée par sa directrice de **1212 1212 1212**, Madame **1212 1212 1212**, habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

**D'UNE PART**

**ET :**

La **société BL MARKET**, Société Par Actions Simplifiée au capital de 1 000 Euros, enregistrée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le n° 930 315 452, dont le siège social est situé 11 Avenue des Tournelles 91800 Boussy-Saint-Antoine,

Représentée par son Président, Monsieur **BAKTAVATHALOU**, demeurant au 11 Avenue des Tournelles 91800 Boussy-Saint-Antoine, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

**D'AUTRE PART**

Ensemble dénommées les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »

 

## Sommaire

I – NATURE DU BAIL ET DE L'ENGAGEMENT DES PARTIES .....	3
II – DESIGNATION DES BUREAUX LOUES.....	4
III – DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....	4
IV – DUREE .....	5
V – CAUTIONNEMENT BANCAIRE.....	6
VI - LOYER.....	6
VII – INDEXATION DU LOYER.....	9
VIII - DEPOT DE GARANTIE .....	10
IX – CHARGES INCOMBANT AU PRENEUR.....	11
X– IMPOTS ET TAXES INCOMBANT AU PRENEUR .....	13
XI – OCCUPATION – JOUISSANCE.....	13
XII – ENTRETIEN – MISE EN CONFORMITE .....	15
XIII – TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EXECUTES PAR LE PRENEUR .....	16
XIV – TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR .....	18
XV – CESSION – SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE .....	19
XVI – ENVIRONNEMENT .....	20
XVII – ASSURANCES.....	21
XVIII – LIMITATION DE RESPONSABILITE.....	24
XIX - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES .....	24
XX – CLAUSE RESOLUTOIRE ET SANCTIONS .....	25
XXI – INSCRIPTIONS.....	26
XXII – ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	26
XXIII – VENTE DU LOCAL LOUE - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR .....	26
XXIV - ELECTION DE DOMICILE .....	27
XXV – MODIFICATION – TOLERANCE - INDIVISIBILITE.....	27
XXVI – CLAUSES PARTICULIERES.....	27
XXVII- FRAIS ET HONORAIRES.....	27

## **EXPOSE PREALABLE**

Le Bailleur donne par les présentes à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions de articles L.145-1 à L 145-60 du Code du Commerce au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés, aux conditions ci-après définies qu'il s'engage à exécuter.

Le présent contrat est soumis pendant le cours du présent bail et de ses éventuels renouvellement à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux tel que résultant du Livre I titre IV Chapitre V du Code de Commerce (articles L.145-1 et suivants et des articles R.145-1 et suivants) ainsi que des dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, des articles 1713 et suivants du Code Civil, sauf dispositions contraires prises d'un commun accord des parties et figurant expressément aux présentes.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de Co-Preneurs, par effet de cession du présent bail ou de décès, l'obligation des Co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

## **CONVENTION**

### **I – NATURE DU BAIL ET DE L'ENGAGEMENT DES PARTIES**

Par le présent bail, (ci-après dénommé le "Bail"), le Bailleur donne à bail, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R. 145-38 et D.145-12 à D.145-34 du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'article II, situés dans l'Ensemble Immobilier.

Les Parties reconnaissent qu'elles ont chacune obtenu de l'autre Partie tous les documents et informations qui leur sont parus déterminants de leur consentement au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

Les Parties déclarent avoir pu disposer du temps nécessaire pour librement négocier l'ensemble des termes et conditions suivantes, qui reflètent le fruit d'un accord global des Parties sur l'économie générale du Bail, celui-ci constituant par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code Civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties renoncent à demander la résolution du Bail, même en cas de changement de circonstances imprévisible qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse. Les Parties garderont en revanche le droit de demander une renégociation du Bail ou son adaptation par le juge, dans les conditions prévues à l'article 1195 du Code Civil, dès lors que surviendrait un changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour une Partie. Une telle renégociation ou adaptation ne pourra toutefois porter que sur le montant du loyer principal. Par changement de circonstances imprévisible au sens des présentes, on entend la survenance d'un événement imprévisible à la date de conclusion du Bail, insurmontable dans ses effets et extérieur aux Parties. Par exécution excessivement onéreuse du Bail au sens des présentes, on entend une exécution qui entraîne par elle-même un état de cessation de paiements.

De manière générale, les Parties conviennent de renoncer à invoquer les articles 1186 et 1187 du Code civil si l'élément invoqué par elles pour obtenir la caducité du Bail n'a pas été érigé expressément en condition déterminante de leur consentement, aux termes du Bail.

## **II – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Le Bailleur donne à bail par la présente, un local à usage de local commercial de 91 m<sup>2</sup>, dépendant d'un immeuble sis **2, rue des Vergers – 91250 SAINTRY, en rez-de-chaussée et de plain-pied.**

Tels que les lieux loués existent, se poursuivent et se comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités avant la signature du bail, et les trouver conformes à leur destination contractuelle, et l'ensemble formant un tout unique et indivisible. Aucune contestation ne pourra donc être élevée concernant les surfaces indiquées ci-dessus.

Les locaux loués, dont les plans sont joints en **Annexe 1** seront ci-après dénommés les « Locaux loués ».

Les Locaux loués sont loués en l'état, le Preneur prenant à sa charge les équipements spécifiques à son activité.

Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réservant, le droit d'apporter éventuellement, à ses frais, pendant la durée du bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements et modifications aux surfaces et éléments à usage commun notamment leur circulation et disposition, cette liste n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

## **III – DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

Le Preneur pourra exercer dans le local commercial l'activité **d'EPICERIE EXOTIQUE & BAZAR**, à l'exclusion de toutes activités et de toute autre utilisation de quelque nature.

Il sera tenu de ne pas générer dans ses activités une concurrence aux commerces existant dans la commune et notamment au commerce PROXIMARKET situé au 1 Esplanade de la Demi-Lune 91250 SAINTRY-SUR-SEINE.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature du commerce exploité, ou adjoindre des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par la loi.

Le Preneur devra exercer dans les Locaux Loués de manière permanente la totalité des activités prévues, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties, et ce à l'exclusion de toute autre.

Le Preneur exercera des activités qui ne donneront lieu à aucune contravention, aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants de l'immeuble, le Preneur faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété et soit toujours garanti de toutes les conséquences qui pourraient résulter.

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ses activités.

Le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes déclarations, autorisations ou licences administratives nécessaires à l'aménagement et/ou pour l'exercice de ses activités de même que toutes interventions requises dans les locaux loués pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes les prescriptions légales ou réglementaires applicables ou à venir relatif notamment au droit du travail, à l'urbanisme, à l'environnement, à l'hygiène, la sécurité, aux ERP, aux personnes à mobilité réduite, soit en raison de leur présente destination contractuelle, soit en raison des caractéristiques des locaux loués, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisation, de suppressions ultérieures de celles-ci, ou de retard dans la mise en œuvre des travaux d'aménagement.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, impôts, redevances, taxes et autres droits qui seraient consécutifs ou liés à l'exercice de son activité dans les locaux loués sans que le Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet que ce soit vis-à-vis du preneur ou des tiers.

A défaut d'obtention des autorisations ou licences administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et notamment pour l'ouverture au public, le Bailleur, si bon lui semble, pourra résilier le bail, cette résiliation ne jouera que pour l'avenir. Le Preneur devra en tout état de cause payer au bailleur pour le moins son loyer jusqu'au début du trimestre civil, suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux, si celui-ci est postérieur à cette notification.

L'exercice de tout commerce non autorisé en vertu de la présente clause ou éventuellement par justice dans les cas et conditions prévus par l'article L.145-48 et suivants du Code de Commerce constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

Le bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le Bailleur, qui se réserve le droit de louer dans l'immeuble à toute personne exerçant la même activité que le Preneur.

#### **IV – DUREE**

##### **4.1. Prise d'effet**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du **1<sup>er</sup> Juillet 2024 pour se terminer le 30 Juin 2033.**

##### **4.2. Congé**

Toutefois le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L145-4 du code commerce, tout congé signifié par le Preneur au titre du présent bail ou de ses renouvellements, ainsi que toute demande de renouvellement du Preneur, ne pourra valablement être signifié que par acte extra-judiciaire.

Le Bailleur jouira de la même faculté, 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 l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

En cas d'exercice par le preneur de son droit d'option tel qu'énoncé à l'article L145-57 du Code de Commerce, le preneur devra respecter un préavis d'au moins 6 mois entre la date de notification de son droit d'option et la date à laquelle il devra libérer les Locaux loués.

## **V – CAUTIONNEMENT BANCAIRE**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant la remise par le Preneur au Bailleur d'un cautionnement bancaire solidaire, destiné à garantir le paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable de son fait ainsi que la bonne exécution des clauses et conditions du bail.

Ce cautionnement bancaire devra être maintenu en vigueur pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements successifs au profit du Preneur ou de ses ayants droit pour une valeur équivalente, sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Le Bailleur recevra à la date de prise d'effet du bail l'original d'un acte de la banque (preneur) se constituant caution solidaire d'une somme de **QUATRE MILLE TROIS CENT SOIXANTE HUIT (4.368,00) EUROS** correspondant à 3 (trois) mois de loyer hors charges, hors taxes. Le locataire s'engage à présenter la garantie bancaire à la prise d'effet du bail.

A chaque réajustement ou modification de loyer, cet engagement de caution sera majoré ou diminué de manière à toujours garantir 3(trois) mois de loyer.

Ce cautionnement pourra être appelé par le Bailleur, en tout ou partie, pour avoir paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra en être fourni un nouveau de mêmes montant et qualité par le Preneur au profit du Bailleur, dans un délai maximum de 2 mois.

Ce cautionnement bénéficiera tant au Bailleur qu'aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Le défaut de délivrance de la caution bancaire au plus tard **au 16 Août 2024**, sera sanctionné par la mise en jeu de la clause résolutoire prévue à l'article XX du présent bail.

De même à la date de renouvellement de la caution bancaire, le locataire aura à produire une nouvelle caution bancaire sur la période de renouvellement du bail.

## **VI - LOYER**

### **6.1. Montant du loyer**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (17.472,00€) HT et HC et hors indexation.**

La taxe foncière est à la charge du locataire. Un prorata prévisionnel sera affecté au locataire.

### **6.2. Franchise de loyer**

Le bailleur accorde au preneur une **franchise de loyer de 3 mois** à la prise d'effet du bail.

De plus, le bailleur prendra à sa charge les frais d'installation des vitrines, en prenant en compte les besoins en terme d'aménagement du preneur.

### 6.3. Assujettissement à la TVA

Le loyer est assujetti à la TVA, au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, et est de plein droit à la charge du Preneur, sur option du Bailleur, option que le Preneur accepte expressément.

Le loyer sera dû à compter de la date de prise d'effet du bail telle que précisée à l'article IV.

Le loyer et tous accessoires s'entendent toujours hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, affectant le montant des loyers à percevoir, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### 6.4. Modalités de paiement du loyer et des charges

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations accessoires, est payable trimestriellement et à terme à échoir, le premier jour de chaque trimestre civil.

La première échéance de loyer est exigible pour la première fois au début du trimestre en cours et a été calculée au prorata temporis de la période restant à courir jusqu'au terme du trimestre civil concerné.

Le preneur s'engage à payer ses loyers et charges y compris les contributions et taxes trimestriellement et à terme échu, conformément à l'une des deux options suivantes :

#### Option 1

Par prélèvement automatique sur le compte bancaire du preneur au siège du Bailleur. A cet effet, le preneur autorise le Bailleur, pendant toute la durée du bail initial ou renouvelé, à prélever sur son compte bancaire, le montant du loyer et des charges éventuelles.

#### Option 2

Par dérogation à l'article 1247 du Code Civil, les loyers et charges ses accessoires dues par le preneur au titre de la présente convention sont stipulées portables et seront en conséquence réglées à l'adresse du siège social du Bailleur, précisée en tête des présentes.

### 6.5. Fixation du loyer du Bail renouvelé

#### 6.5.1. Principe

En cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché, telle que définie ci-après, les parties acceptant d'écarter la règle du plafonnement du loyer des baux renouvelés prévue à l'article L145-34 du code de commerce.

Le prix du Bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit Bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier loyer acquitté ou exigible.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

### 6.5.2. Valeur locative de marché

La valeur locative sera dans tous les cas calculés exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, à l'exclusion des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement, sauf à compléter par des références plus anciennes si les premières venaient à manquer,
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués et situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Cet article s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

### 6.5.3. Détermination de la valeur locative de marché

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les parties ne pourront en aucun cas déroger.

- La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des parties.
- Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en Référé qui nommera un expert.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du code civil).

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions prévues infra.

### 6.5.4. Droit d'option

De convention expresse entre les parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la notification (qui sera faite par la partie la plus diligente) de la décision de l'expert, dresser un nouveau Bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

Si, dans ce délai d'un (1) mois, le Preneur renonce au renouvellement du Bail, il devra notifier au Bailleur sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, le Preneur ne pourra libérer les lieux qu'à

l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du code de commerce.

Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, le loyer étant alors fixé dans les conditions prévues au présent article 5.4.

Si, dans ce délai d'un (1) mois, le Bailleur refuse le renouvellement du Bail, il devra notifier sa décision au Preneur par acte extrajudiciaire.

#### **6.5.5. Refus de renouvellement du bail**

En cas de refus du Bailleur de renouveler le Bail et dès lors que le Preneur disposerait d'un droit à indemnité d'éviction, le Preneur s'interdit de libérer les Locaux Loués et de remettre les clés au Bailleur avant d'avoir perçu le montant de cette indemnité d'éviction, soit directement soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement. Durant cette période, l'indemnité d'occupation due par le Preneur sera égale au montant du dernier loyer appelé.

Le présent article n'affecte pas la faculté pour le Bailleur d'exercer son droit de repentir jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la signification de la décision de l'expert, à charge pour lui de consentir au renouvellement du bail.

Le Preneur devra informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard un (1) mois avant :

- Soit la signature d'un nouveau contrat de bail et plus généralement de tout nouvel engagement de location de locaux pour y transférer son activité ;
- Soit la signature d'une promesse de vente ou d'achat, d'un acte d'acquisition de locaux pour y transférer son activité,

de manière à permettre au Bailleur d'exercer, si bon lui semble, son droit de repentir.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours calendaires pour exercer son droit de repentir par lettre recommandée avec accusé de réception au Preneur. Le silence du Bailleur au terme des vingt (20) jours calendaires vaudra renonciation de celui-ci à se prévaloir de son droit de repentir.

## **VII – INDEXATION DU LOYER**

Le loyer tel que stipulé à l'article 5.1 sera soumis à une indexation annuelle, en vertu de laquelle il sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date d'anniversaire de sa prise d'effet, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de référence initial est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du Bail, soit l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 (132,63).

L'indice de comparaison servant au calcul de la première indexation, qui interviendra le jour du premier anniversaire de la prise d'effet du Bail, sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante, de sorte que cette indexation prenne en compte l'évolution de quatre indices trimestriels.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du dernier loyer annuel, en prenant pour base le loyer indexé de l'année écoulée et pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant

servi à la précédente indexation du loyer (année  $n$ ) et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante (année  $n+1$ ).

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur son nom, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'Immeuble, à la requête de la partie la plus diligente, étant précisé que les frais d'expertise et d'instance seront à partager entre le Bailleur et le Preneur.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas aux révisions triennales légales prévues par les articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de Commerce, qui sont de droit.

Il est précisé que le fait pour le Bailleur de ne pas avoir indexé annuellement le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer au Preneur l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif par simple facture correspondante.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

## VIII – DEPOT DE GARANTIE

7.1 Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant et notamment le paiement des loyers, des charges, impositions et taxe de toute nature, le PRENEUR versera au BAILLEUR le jour de la prise d'effet du bail, un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors taxes soit **QUATRE MILLE TROIS CENT SOIXANTE HUIT (4.368,00) EUROS**.

7.2 Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être affecté par le PRENEUR au paiement des loyers, y compris pour la dernière échéance.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du PRENEUR. Il sera restitué au PRENEUR au plus tard dans les six (6) mois de la remise des clés et du paiement par le PRENEUR de tous les loyers et charges, ainsi que de toutes les indemnités dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment :

- Déménagement et remise des clés ou tous autres moyens d'accès aux locaux loués ;
- Justification du paiement de toutes taxes et tous impôts ;
- Exécution des réparations à sa charge en application du Bail ;
- Déduction de toutes les sommes dont le PRENEUR peut être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR à quelque titre que ce soit.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de toute somme due à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le PRENEUR devra reconstituer ledit dépôt.

Le dépôt de garantie sera complété à due concurrence, au fur et à mesure de l'évolution du loyer, notamment du fait du jeu de la clause d'indexation, de façon à correspondre en permanence à un trimestre de loyer.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, si l'Administrateur ou le Liquidateur n'use pas de la faculté de poursuivre le Bail, le BAILLEUR pourra différer la restitution du dépôt de garantie jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages intérêts conformément à l'article L.622-13 du Code du Commerce.

En outre et toujours en cas de procédure collective du PRENEUR, il est expressément convenu par les Parties que le BAILLEUR sera libre d'affecter le dépôt de garantie au règlement des sommes dues par le PRENEUR antérieurement au jugement d'ouverture et déclarées par le BAILLEUR sur le fondement des articles L.622-7 et L.622-24 du Code du Commerce.

Cette garantie bénéficiera à toute personne physique ou morale qui succéderait au BAILLEUR comme propriétaire des locaux loués. Il en sera de même au profit des éventuelles propriétaires successifs.

## **IX – CHARGES INCOMBANT AU PRENEUR**

### **9.1. Définition des charges imputables au Preneur**

Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, au fur et à mesure de leur paiement par ce dernier, sa quote-part de l'ensemble des catégories de charges privatives et communes, contributions, assurances, impôts, taxes et prestation de toute nature, afférentes aux locaux loués ou à l'immeuble, de manière que le loyer soit, après déduction :

- Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code Code civil ou à des travaux visant à remédier à la vétusté ou la mise en, conformité du local loué ou l'immeuble dont il dépend et relevant des grosses réparations précitées,
- Des impôts taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR,

Net de toutes charges, contribution, assurances, impôts, taxes et redevances.

La liste des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et leur montant sont définis à l'Annexe n°2 du présent bail.

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail figurant à l'annexe 2 correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L145-40-2 du code du commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Cet inventaire correspond à ce jour, à une liste exhaustive. Toutefois et conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, le Bailleur pourra, à tout moment au cours du bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part.

Le Preneur remboursera également les frais imposés, dans les parties communes ou sur les équipements communs, de son fait ou de celui de ses préposés (exemple : frais de dégorgement des écoulements communs).

Il est enfin précisé que les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement mentionnées à l'article 606 du Code Civil (et les honoraires liés à leur réalisation), resteront à la charge exclusive du

Bailleur, y compris lorsqu'elles résulteraient de la vétusté ou d'une mise en conformité avec la réglementation, à moins qu'elles ne soient rendues nécessaires par la suite d'une faute ou d'un défaut d'entretien du Preneur, ou que ces dépenses constituent des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, auxquels cas le Preneur en supporte la charge.

Les parties conviennent expressément et irrévocablement, chacune en ce qui la concerne et à titre de concession réciproque, au sens de l'article 2044 du code civil, de renoncer à intenter toute action ou recours pour remettre en cause la répartition des dépenses, charges, travaux, impôts et taxes et ce afin de régler définitivement tout litige à naître à ce titre.

### 9.2. Répartition des charges

La répartition des charges entre les différents occupants de l'immeuble sera effectuée en fonction de la surface mise effectivement à la disposition du Preneur y compris la quote-part de parties communes nécessaires à son activité, par rapport à l'ensemble des surfaces privatives de l'immeuble, sauf en ce qui concerne les frais qui seraient spécifiques aux Locaux Loués, notamment de consommation de fluides et qui seraient quant à eux répercutés en totalité sur le Preneur.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier cette répartition des charges en cas de modification des conditions de jouissance et d'exploitation d'autres locaux de l'Immeuble, de changement dans l'utilisation des installations et équipements de l'Immeuble, de modification des parties à usage commune, ou de la législation.

### 9.3. Modalités de paiement des charges

Le Bailleur établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les occupants de l'immeuble.

Le Preneur versera en début de chaque trimestre, en plus du loyer, une provision pour couvrir le paiement des charges, correspondant au quart du montant annuel prévu.

Le paiement des charges sera effectué en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions prévues à l'article 6.4.

Les provisions pour charges sont appelées hors taxes, la TVA étant appelée en plus.

Le montant de la provision est susceptible d'être réajusté chaque année par le Bailleur en prenant en considération le budget prévisionnel établi notamment à partir du montant des charges de l'exercice précédent.

Le Bailleur pourra inclure dans la provision susvisée la quote-part :

- Des impôts et taxes stipulés ci-dessus ;
- Des honoraires de gestion ;
- Des polices d'assurances.

Ou l'appeler ponctuellement, une fois l'an, par type de charges.

Dans les neuf (9) mois suivant la fin de chaque année civile, ou le cas échéant, dans les trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Le Preneur disposera d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant à la reddition des charges, pour le contester, délai pendant lequel le Bailleur mettra à disposition du Preneur les pièces justificatives qui pourraient être réclamées par ce dernier. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur sera présumé, de manière irréfragable, avoir accepté l'apurement annuel.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la remise des clés.

#### **X- IMPOTS ET TAXES INCOMBANT AU PRENEUR**

Le Preneur devra acquitter directement tous les impôts, contributions personnelles, mobilières ou taxes locatives lui incombant, notamment la contribution économique territoriale (CET), sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet. Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et, en tout cas, huit jours au moins avant son départ des Locaux Loués.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, à hauteur de sa quote-part calculée au prorata des surfaces locatives louées par rapport aux surfaces locatives de l'Immeuble :

- L'impôt foncier et ses taxes additionnelles ;
- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- La taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement et la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France correspondant aux Locaux Loués si elles sont applicables ;
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- Ainsi que tous droits ou taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes ;
- Le tout de telle sorte que le loyer soit net de toute taxe ou impôt pour le Bailleur autre que celui sur le bénéfice des sociétés et les taxes ne pouvant être imputées aux locataires telles qu'énoncées à l'article R. 145-35 du code de commerce.

D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux Locaux Loués, qui pourrait être créé.

#### **XI – OCCUPATION – JOUISSANCE**

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent et ne pourra exiger aucune réparation en cours de Bail pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur fera établir un constat d'état des lieux contradictoire entre les Parties lors de la prise de possession du Preneur.

Dans l'hypothèse où le Bailleur aurait invité le Preneur à cet état des lieux et que celui-ci ne pourrait être effectué dans les délais requis, et notamment du fait du Preneur, (i) il serait procédé par le Bailleur à l'établissement, par huissier, aux frais du Preneur, d'un constat de l'état des Locaux Loués, qui s'imposerait alors aux Parties, sans contestation possible de la part du Preneur, (ii) le Bailleur serait considéré comme ayant fait toutes diligences au sens de l'article L. 145-40-1 du code de commerce (iii) et les Locaux Loués seraient considérés comme ayant été loués à l'état neuf.

Le Preneur devra également subir tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de l'Immeuble, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exercice de son activité ou pour pénétrer dans les Locaux Loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment exploités et garnis en tout temps de matériel et de mobilier de bureau en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions, clauses et charges du Bail.

Le Preneur devra conserver un bon aspect aux Locaux Loués et devra se soumettre à toute mesure soit administrative, soit prescrite par le Bailleur pour la bonne tenue et la tranquillité de l'Immeuble.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, fumées, chaleurs ou trépidations et autres nuisances causées par ses activités.

En conséquence, il veillera à ce que la tranquillité de l'Immeuble et de ses occupants ainsi que celle des voisins ne soit troublée en aucune manière par son activité, son personnel, sa clientèle ou ses fournisseurs et prendra toutes les précautions et dispositions utiles pour éviter toutes nuisances.

Le Preneur ne pourra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux ; il ne pourra utiliser aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-phoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le Preneur ne pourra utiliser dans les lieux loués aucun appareil à combustion lente.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Le Preneur s'engage, en outre, à se conformer à toutes les prescriptions d'urbanisme et de polices.

Il respectera tout particulièrement les règles de sécurité internes et externes notamment à l'occasion de l'usage des parties à usage commun, de l'apposition des plaques et enseignes de signalisation ainsi que des éléments de balisage réglementaires, le tout sous réserve d'avoir obtenu l'accord préalable du Bailleur.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur d'une part, l'assureur d'autre part, de toutes déprédations ou dégradations qui se produiraient dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux Loués à tout moment, moyennant un préavis de 24 heures sauf urgence, pour s'assurer de leur état et fournir toutes justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur, moyennant un préavis de 24 heures.

Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les Locaux Loués sont de nouveau à louer.

Le Preneur devra détruire à ses frais, dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites dans les Locaux Loués, et sous réserve que l'origine du nid ne soit pas dans les parties communes.

## **XII – ENTRETIEN – MISE EN CONFORMITE**

### **12.1. Entretien**

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail, tous les travaux nécessaires notamment au maintien en parfait état, de fonctionnement, de réparations, de sécurité et de propreté des Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit, même pour vétusté, hormis les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, sauf les cas où elles seraient la conséquence d'une faute du Preneur ou d'un défaut d'entretien par le Preneur.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer tout ce qui concerne les installations à son usage exclusif.

Il devra notamment veiller à l'entretien complet de la devanture et en assurer le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire et en tous cas au moins tous les 3 ans.

Il devra veiller également à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, au remplacement châssis vitrés.

En fin de Bail, le Preneur devra rendre les Locaux Loués en parfait état d'entretien.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien des Locaux Loués.

### **12.2. Mise en conformité**

**12.2.1.** Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité de chef d'établissement, devra, pendant toute la durée du Bail, respecter l'ensemble des lois, règlements, décrets, ordonnances, autorisations ou prescriptions applicables aux Locaux Loués et à l'Immeuble, en vigueur ou à venir, notamment et sans que cette liste soit limitative, ceux relatifs au droit du travail, à l'urbanisme, à l'environnement, à l'hygiène (y compris toutes conséquences découlant de la réglementation notamment relative à l'amiante (contrôle périodique), au saturnisme, à la légionellose, à la lutte contre les termites), aux personnes à mobilité réduite, à la police, à la voirie, aux règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie, aux prescriptions des pompiers et des mandataires de sécurité, ou le cas échéant à la réglementation des établissements recevant du public (E.R.P.), le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

**12.2.2.** Le Preneur doit déférer, à ses propres frais, en ce qui concerne les réglementations visées au 12.2.1, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du Bail des autorités compétentes concernant les Locaux Loués, leurs modalités d'occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Locaux Loués ou de l'activité et des travaux du Preneur.

En conséquence et au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du Preneur, soit en raison de la destination de l'Immeuble ou des Locaux Loués, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, hormis les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, sauf les cas où elles seraient la conséquence d'une faute ou d'un défaut d'entretien du Preneur.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

### **XIII – TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EXECUTES PAR LE PRENEUR**

Le Preneur devra faire exécuter, à ses frais, tous travaux d'entretien, réparation, remise en état, consolidation, réfection et remplacement, qui sont ou deviendraient nécessaires sur les lieux et installations faisant l'objet des présentes, et ce, quelle qu'en soit la cause, la nature et l'importance hormis les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Si le Preneur est autorisé par le Bailleur à entreprendre des travaux qui touchent dans leur exécution au gros œuvre, au clos et au couvert, ou à des éléments d'équipement rentrant dans la définition de l'article 606 du Code Civil, il sera responsable des conséquences juridiques, financières, et techniques y afférentes y compris celles visées par l'article 606 du Code Civil.

Tous les contrôles, les vérifications, les travaux, les aménagements, les équipements qu'ils contiennent auxquels les Locaux Loués peuvent être assujettis en raison de réglementations existantes ou à venir relatives à la sécurité ou à la santé des personnes seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations ou troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le Preneur exécutera à ses frais, risques et périls tous travaux d'aménagement des Locaux Loués nécessaires au bon exercice de son activité, à la condition que ces travaux ne puissent changer la destination de l'Immeuble, ni nuire à sa solidité.

Les plans, les cahiers des charges et les descriptifs des travaux envisagés par le Preneur devront être préalablement soumis et approuvés par écrit par le Bailleur, qui selon l'importance des travaux, pourra imposer le contrôle de son architecte et de ses services techniques dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur, son architecte et ses services techniques restent seuls juges de la conformité des aménagements aux prescriptions générales de construction de l'immeuble et à ce titre les travaux du Preneur devront :

- Ne pas compromettre l'obtention par le Bailleur de la conformité de l'Immeuble par rapport aux autorisations administratives existantes ;
- Respecter l'esthétique du bâtiment ;
- Ne pas créer de nuisances aux voisins, tiers... ;
- Ne pas affecter la solidité de l'Immeuble ou le rendre impropre à sa destination en assurant notamment la pérennité des garanties des assurances de construction ;
- Respecter les règles de sécurité ou les normes définies par les organismes de contrôle ;
- Souscrire si besoin à l'obligation d'assurance pour les travaux visés par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Comprendre si besoin un projet de demande d'autorisation administrative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux nouveaux travaux d'aménagement qui pourront être entrepris par le Preneur pendant le cours du Bail.

Les travaux qui porteraient atteinte à la solidité, à l'étanchéité, à la salubrité ou à la sécurité des Locaux Loués sont formellement interdits.

Le Preneur ne fera appel qu'aux entreprises dûment qualifiées et expérimentées agissant sous la direction des hommes de l'art dûment qualifiées et expérimentées.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à l'achèvement de ses travaux, un dossier de récolement des ouvrages exécutés, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenues et le cas échéant le rapport final du bureau de contrôle.

Le Preneur fera son affaire de l'équipement des Locaux Loués en lignes téléphoniques et informatiques ainsi que des démarches et modifications éventuelles auprès des services compétents et / ou, des prestataires en énergie, eau, des Pompiers, etc. ... Il entreprendra lui-même, en temps voulu, ces démarches nécessaires auprès des services concernés. Il souscrira tous les abonnements nécessaires à l'exercice de son activité. Il fera son affaire au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aura souscrit.

Le Preneur prendra toutes les protections incendies nécessaires à la sécurité des Locaux Loués en tenant compte du classement du bien mis à sa disposition.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera dans les Locaux Loués, tant à l'origine qu'en cours de jouissance des Locaux Loués, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants de l'Immeuble.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, dans le mois du début des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme des polices d'assurance prévues à cet effet, ainsi que les notes de couvertures émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues au titre des seules polices d'assurance du Preneur.

La pose d'enseignes en façade est soumise à l'autorisation préalable du Bailleur et sous réserve de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires et après soumission à l'accord, le cas échéant, de la copropriété ou de l'association syndicale libre. De manière générale, le Preneur ne pourra poser ni enseigne, ni logos, ni autocollants, ni antenne et / ou parabole, ni stores, ni volets ou films réfléchissants et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur s'engage à régler tous impôts ou taxes résultant de ces installations.

Le preneur devra enlever et reposer, à ses frais et sous sa propre responsabilité, les enseignes et autres accessoires visés au paragraphe ci-dessus fixés sur sa devanture en cas de ravalement ou travaux sur la façade de l'immeuble.

Le Preneur devra enlever, à ses frais et sous sa propre responsabilité, lors de son départ des Locaux Loués, l'ensemble de ses aménagements et installations et remettre en leur état initial, les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrage dans ou sur lesquels ces installations auraient été apposées.

Tous travaux qui seraient réalisés en violation des dispositions ci-dessus pourront donner lieu, de la part du Bailleur, à une action sur le fondement de l'article XVIII du Bail ou en résiliation judiciaire.

Tous les travaux d'aménagements, d'installations, d'équipements, de matériels, d'agencements, d'embellissements et de construction quelconque réalisés par le Preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur au départ du Preneur, sauf si le Bailleur préfère exiger le rétablissement des Locaux Loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur. Dans ce cas, ils

devront être enlevés lors du départ du Preneur, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers. Les travaux étant exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, celui-ci s'engage à supporter toutes les conséquences, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que le Local soit remis, aux frais du Preneur, dans son état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail.

Les charges relatives à ces aménagements et à ces équipements seront supportées par le Preneur pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

#### **XIV – TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR**

Conformément aux dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le "dossier technique amiante " défini à l'article R.1334-26 du même code, et remet au locataire la fiche récapitulative, ce que celui-ci reconnaît.

Le dossier complet est tenu à disposition sur demande, des personnes mentionnées à l'article R.1334-28 du même code.

Par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code Civil, le Preneur devra souffrir sans indemnité, tous travaux de réparations, de modification, d'amélioration, de reconstruction ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt-et-un (21) jours.

Toutefois, dans les hypothèses de travaux visées au paragraphe ci-dessus, le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de mettre en œuvre des solutions susceptibles de minimiser autant que possible les perturbations qui pourraient en résulter pour le Preneur, le Bailleur devant à ce titre transmettre au Preneur un calendrier prévisionnel de ses travaux au moins trente jours avant le début de leur réalisation.

Le Preneur devra également supporter à ses frais toutes modifications des branchements, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les sociétés d'exploitation de chauffage, les compagnies de distribution des eaux, de l'électricité, etc.

Est joint au Bail un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédentes, précisant leur coût (**Annexe 3**).

Est également joint au Bail un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans l'Immeuble (**Annexe 4**) au cours des trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel. En tant que de besoin, il est précisé que cet état, qui sera actualisé au moins tous les trois ans par le Bailleur, n'a été établi qu'à titre purement provisionnel et est par conséquent susceptible d'être modifié à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur a pleinement pris conscience. Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit, ni ne pourra contester le remboursement de charges, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réaliserait des travaux non envisagés initialement.

## **XV – CESSION – SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE**

Le Preneur devra exploiter personnellement et de manière continue et effective les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire. Toute domiciliation d'entreprise sera également interdite.

### **15.1. Cession**

Le Preneur ne pourra céder en tout ou partie aucun droit au présent Bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce qui devra exercer l'ensemble des activités prévues à l'article III.

De même toute cession du droit au bail résultant d'une fusion ; scission de société, d'une transmission universelle de patrimoine ou d'un apport d'une partie de l'actif d'une société dans les conditions prévues à l'article L.145-7 du Code du Commerce sera soumise aux dispositions du présent article.

Le cessionnaire devra être agréé par le Bailleur dans les conditions ci-après.

Le cédant, de même que les successeurs de celui-ci demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers et de leurs accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses du présent Bail, et ce sans qu'il soit besoin de les informer du premier impayé dans un délai d'un mois, par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du Code de Commerce.

Par dérogation expresse à l'article L. 145-16-2 du Code de Commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant toute la durée du Bail et de son premier renouvellement éventuel, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux. Si la cession intervient moins de trois ans avant l'expiration du Bail, cette garantie sera également valable dans le cadre du renouvellement éventuel du Bail, dans la limite d'une durée de trois ans à compter de la cession.

Le cessionnaire sera codébiteur solidaire avec le cédant du respect de toutes les obligations du Bail qui n'auraient pas été satisfaites dans leur intégralité par le cédant à la date de la cession.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, changement d'actionariat visé plus haut, comme à l'apport du droit au bail et/ou du fonds de commerce, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante, ainsi qu'en cas de substitution de preneur dans le cadre d'une fusion, d'une scission ou d'une transmission universelle de patrimoine. Ainsi et en cas de substitution de preneur dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du code de commerce, le titulaire initial du Bail restera garant solidaire avec le nouveau titulaire du Bail, de toutes sommes dues par ce dernier à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail.

Toute cession sera régularisée par acte authentique ou par acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à intervenir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant la date prévue pour la signature.

L'acte de cession, dont un projet sera remis au Bailleur préalablement à sa signature, aux frais du Preneur, reproduira expressément dans leur intégralité les trois alinéas précédents et devra contenir la renonciation du cessionnaire à tout recours contre le Bailleur dans les termes des articles XVI et XVII du Bail.

Dans le délai d'un mois à compter de sa signature, un original ou une copie de l'acte de cession devra obligatoirement être signifié au Bailleur, sans frais pour ce dernier conformément l'article 1324 du code civil.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un nouvel état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur. Il est toutefois précisé que, nonobstant l'établissement de ce nouvel état des lieux, c'est l'état des lieux initial établi avec le Preneur initial qui fera référence au titre de la définition des travaux de remise en état dus le cas échéant par le Preneur dans le cadre de la restitution des Locaux Loués.

En tout état de cause, aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

## **15.2. Sous-location**

**15.2.1.** Le Preneur ne pourra consentir de domiciliation, concéder la jouissance ou sous-louer les Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

## **15.3. Location-gérance**

La location-gérance est interdite.

## **15.4. Modification juridique**

La qualité du Preneur étant une condition déterminante de la décision du Bailleur de consentir le Bail, le Preneur s'engage à notifier, sous huit (8) jours, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute information ou modification le concernant dès lors qu'elle devra faire l'objet des publications légales requises à cet effet selon la législation en vigueur.

En cas de modification substantielle de son actionnariat, le Preneur s'engage à en avvertir le Bailleur dans les huit (8) jours par lettre recommandée avec accusé de réception. Par modification substantielle, il convient d'entendre un changement de contrôle du Preneur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

## **XVI – ENVIRONNEMENT**

### **16.1. État des Risques et Pollution**

Un État des Risques et Pollution est annexé au Bail (**Annexe 5**) au cas où les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur annexe par ailleurs, à la date de signature des présentes, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'Article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances survenu, pendant la période où il est propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Le Preneur, après avoir pris connaissance des documents annexés, déclare faire son affaire personnelle des risques liés à la situation et décharge le Bailleur de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

## **16.2. Diagnostic de Performance Energétique**

Est joint aux présentes (**Annexe 6**) un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application de l'Article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance, étant rappelé que le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

## **16.3. Dossier technique amiante**

Le dossier technique amiante défini à l'article R 1334-29-5 du code de la santé publique est constitué et conservé par le Bailleur qui le tient à la disposition du Preneur, des occupants de l'Immeuble, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'Immeuble comporte des locaux de travail.

Le Bailleur indique à ce titre que le dossier technique amiante est disponible en son siège social pour consultation.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est quant à elle jointe en annexe du Bail (**Annexe7**).

Si le Preneur est lui-même amené à réaliser des travaux dans les Locaux Loués, le Preneur devra :

- consulter le dossier technique amiante (DTA),
- préalablement à sa demande d'autorisation de travaux auprès du Bailleur, réaliser obligatoirement et ses frais un diagnostic amiante avant travaux (DAAT)
- les transmettre à l'entreprise chargée par ses soins des travaux.

Tous travaux de désamiantage nécessités par les travaux réalisés dans les Locaux loués par le Preneur seront supportés par ce dernier.

A l'issue de ses travaux, le Preneur communiquera au Bailleur l'ensemble des documents relatifs à l'exécution de ces travaux de manière à permettre à ce dernier d'effectuer la mise à jour du dossier technique amiante.

## **XVII – ASSURANCES**

### **17.1. Assurances du Bailleur**

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables :

- Les biens immeubles objets du bail contre tous dommages et notamment les risques incendie, foudre, explosion, dommage électriques, effondrement, dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, chute de la grêle, poids de la neige, attentats et actes de terrorisme, émeutes, mouvements populaires et catastrophes naturelles,
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire
- Les recours des voisins et des tiers.

Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur, parmi les charges communes, les primes d'assurances versées pour les assurances de toute nature contractées.

Le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de dommages matériels couverts par les garanties ci-dessus. Le Bailleur s'engage à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de ses assureurs et à obtenir de leur part une renonciation à recours.

## 17.2 Assurances du Preneur

L'ensemble des biens loués sera assuré par le PRENEUR auprès de compagnies notoirement solvables dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre tous dommages notamment les risques d'incendie, foudre, explosion, dommage électriques, effondrement, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvement populaire, actes de terrorisme et de sabotage.

Il assurera en outre auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- Les recours des voisins et des tiers,
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile générale du fait de son activité et couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels dont il pourrait être tenu pour responsable vis-à-vis des clients, des employés et/ou des tiers dans le cadre de ses activités,
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge.

Il souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes afférentes dont il justifiera auprès du Bailleur et pour la première fois, lors de la signature du présent bail sinon tous les ans.

Il adressera au Bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur d'autre part tout sinistre et/ou dégradation qui pourraient porter préjudice à l'immeuble qu'elle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur fera en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements, qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant le commencement de ses travaux, une attestation d'assurance au titre de ses polices.

Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour les risques susvisés. Le Preneur s'engage à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de ses assureurs et à obtenir de leur part une renonciation à recours.

Si le commerce exercé par le Preneur, entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payé par lui et, en outre, de garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Le Preneur s'engage à communiquer annuellement au Bailleur une attestation d'assurance conforme à la police souscrite et à l'aviser de toute modification ou suspension de garantie ou résiliation.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des Locaux Loués.

### **17.3 Renonciation réciproque à recours**

Au titre des risques d'incendie, d'explosions, de dommages électriques, de dégâts des eaux, et d'autres garanties, faisant l'objet des polices souscrites par le Bailleur et le Preneur dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, l'Association Syndicale Libre et son gestionnaire, et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef la même renonciation ;
- Le Preneur indemniserà le Bailleur des conséquences directes et indirectes de toutes demandes et actions judiciaires que ses occupants, ses préposés et/ou assureurs formuleraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura dû engager pour faire valoir ses droits ;
- A titre de réciprocité, le Bailleur, et les autres intervenants nommés ci-dessus renoncent à tout recours contre le Preneur et ses assureurs. Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs la même renonciation.

### **17.4. Destruction des Locaux Loués**

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre. Il est précisé qu'une destruction de plus de cinquante (50) % de la surface des Locaux Loués sera considérée comme une destruction totale.

En cas de sinistre partiel, quelle que soit l'origine, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le Bailleur aura, seul et suivant l'étendue des dégâts, la faculté de plein droit, soit de résilier le Bail soit de reconstruire les Locaux Loués.

En conséquence, dans ce deuxième cas et sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre les Locaux Loués en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur, sous réserve des dispositions prévues ci-dessous.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la remise en état s'avérerait impossible dans le délai de deux ans précité et même dans le cas où la destruction ne serait que partielle, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilières restant acquis au Bailleur.

## **XVIII – LIMITATION DE RESPONSABILITE**

Outre l'application de la clause renonciation à recours stipulé à l'article XVI « ASSURANCES », le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de mise hors service ou arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier ;
- En cas de vol, de dégradations, de vandalisme commis dans les Locaux Loués ou dans les parties à usage commun, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'agissements anormaux des autres occupants ou propriétaires de l'ensemble immobilier, de leur personnel, de leurs fournisseurs et de leurs clients, de tous tiers en général ;
- En cas d'interruption, pour une cause indépendante du Bailleur, dans le service des fluides (électricité, chauffage, climatisation, ascenseur, téléphone, etc.) ;
- En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances ;
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- En cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble pendant le cours du Bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- En cas de perte d'exploitation consécutive directement liée à des travaux du Bailleur

Le Preneur renonce enfin à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du code civil, même en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations nées du Bail, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail dans le cas où un tel manquement serait avéré et constaté par un tribunal.

## **XIX - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de 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 Preneur doit rendre en fin de jouissance les Locaux Loués et ses équipements en parfait état d'entretien, de réparation et de conformité tels que prévus à l'article XI et les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose en application de l'article XII.

A cette fin, trois mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou le départ effectif du Preneur, il sera procédé contradictoirement à un premier constat de l'état des Locaux Loués, constat dont la date d'établissement sera déterminée d'un commun accord et qui permettra ultérieurement d'établir, s'il y a

lieu, le relevé des travaux à effectuer par le Preneur, qui devront être réalisées par des entreprises qualifiées.

Le Preneur devra avoir achevé les travaux de remise en état des Locaux Loués au plus tard à la date de libération des Locaux Loués.

Si toutefois, à l'issue de l'état des lieux de sortie contradictoire et de remise des clés, des réparations ou travaux s'avéraient encore nécessaires, le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

A défaut d'accord sur les devis susvisés, dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés par le Preneur et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale à deux fois le montant du loyer et aux charges calculés prorata temporis pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués postérieur à la date d'expiration du Bail nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

## **XX – CLAUSE RESOLUTOIRE ET SANCTIONS**

### **20.1 Clause résolutoire**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail et ses annexes, et un mois après simple commandement de payer fait à la personne ou à son domicile élu, contenant la mention de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR et l'expulsion aura lieu immédiatement après simple ordonnance de référé.

Dans ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres droits.

### **20.2 Sanctions à l'inexécution des obligations par le PRENEUR**

En cas de non-paiement à échéance du loyer 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 automatiquement sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorée à titre de clause pénale non réductible, de 10 % de leur montant.

En outre les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêts, également de plein droit, au taux de 1% par mois de retard ; les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.

De plus, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet, tout frais de commandement, de procédure et de contentieux, engagés par le BAILLEUR à l'encontre de PRENEUR, seront à la charge du PRENEUR et facturés de plein droit sur le terme suivant.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue de toute entreprise de son choix, risques et périls du

PRENEUR. La quittance du terme suivant sera majorée, de plein droit, du montant TTC des frais de cette intervention.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant global du dépôt de garantie et des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double loyer global de la dernière année de location. Cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau PRENEUR.

**Enfin, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires d'avocats et de justice que le Bailleur aura exposée.**

#### **XXI – INSCRIPTIONS**

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

#### **XXII – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les Parties conviennent que toutes les contestations relatives au Bail ou à ses conséquences seront exclusivement du ressort du Tribunal Judiciaire au lieu de situation de l'Immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs et d'appelés en garantie.

#### **XXIII – VENTE DU LOCAL LOUE - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, la qualité de Partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce dès la date d'effet dudit transfert. Ce tiers se verra transférer à son profit tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, le Bailleur cédant étant alors libéré de toute obligation à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses.

Le Preneur renonce, en cas de vente par le Bailleur, des locaux Loués et/ou de tout ou partie de l'immeuble à se prévaloir d'un quelconque droit de préemption, par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-46-1 du code de commerce.

#### **XXIV - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile, le Bailleur en son siège social, le Preneur dans les Locaux Loués.

#### **XXV – MODIFICATION – TOLERANCE - INDIVISIBILITE**

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

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

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code Civil, les Parties s'obligent à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de leurs obligations stipulées au Bail et renoncent par conséquent à en suspendre l'exécution, même en cas de faute grave de l'autre Partie dans l'accomplissement de ses propres obligations nées du Bail. En conséquence de cet engagement réciproque, chaque Partie renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du code civil.

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

#### **XXVI – CLAUSES PARTICULIERES**

##### **26.1. Protection des données à caractère personnel et fichiers informatiques**

Chaque Partie s'engage à respecter les dispositions de la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, et depuis le 25 mai 2018, du Règlement Européen relatif à la Protection des Données Personnelles 2016/679 du 27 avril 2016. Chaque Partie conserve à sa charge les frais induits par le respect des obligations légales à ce titre.

#### **XXVII- FRAIS ET HONORAIRES**

Les frais éventuels d'enregistrement du présent bail seront à la charge du Preneur.  
Les honoraires de rédaction du présent bail et de tous avenants, s'ils sont établis par avocat ou notaire seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Fait à Paris, le 28 juin 2024 | 13:38:33 CEST  
En deux exemplaires

DocuSigned by:  
9A8FE6BFAEDD485...

Pour le Bailleur (1)

DocuSigned by:  
B. L. S.  
A30C59B01E7E47B...

Pour le Preneur (1)

(1) Faire procéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »

**Documents annexés faisant partie intégrante du présent bail :**

- Annexe 1 : Plan des Locaux Loués
- Annexe 2 : Inventaire des charges
- Annexe 3 : Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur
- Annexe 4 : Etat prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur
- Annexe 5 : État des Risques et Pollution
- Annexe 6 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 7 : Annexe environnementale