

ANNEXE 1

à l'usage
de l'expert

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX COMMERCIAUX

ENTRE

ET

31 DECEMBRE 2021

S. C. S.J.

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX COMMERCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

S. C. S. J.

EXPOSE PREALABLE

- a) Aux termes d'un bail dérogatoire notarié daté du 24 février 2019 à CHATELLERAULT (Vienne) au siège de

la société
a consenti à un bail dérogatoire en application de l'article L. 145-5 du Code de commerce, portant sur un local commercial désigné « n° 14 » d'une surface d'environ 38 m², au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier situé à LEVALLOIS-PERRET (HAUTS-DE-SEINE) 92300 92 Aristide Briand, 32 rue, à destination de « RESTAURATION RAPIDE FROIDE SUR PLACE ET A EMPORTER », pour une durée de trois (3) ans à compter du 1er janvier 2019, pour se terminer le 31 décembre 2021.

- b) Le Bail dérogatoire venant à échéance et le PRENEUR souhaitant se maintenir dans le Local, les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial réglé par les dispositions du statut des baux commerciaux (ci-après le « Bail Commercial »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - BAIL - DESIGNATION - ETAT DES LIEUX

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux commerciaux ci-après désignés, conformément aux articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, D. 145-12 à D. 145-19, R. 145-20 à R. 145-33 du Code de commerce, à l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, ainsi qu'aux stipulations énoncées par le Bail Commercial.

Article 1.1 Désignation

1.1.1 Dans un ensemble immobilier situé à LEVALLOIS-PERRET (HAUTS-DESEINE) 92300, 92 Aristide Briand, 32 rue Rivay, figurant au cadastre comme suit : Section 1, N°1, lieudit 92 rue Aristide Briand, surface 00 ha 01 a 45 ca (ci-après l'« Immeuble »), le lot de copropriété numéro « 14 », et 68/1.013 des parties communes générales de l'immeuble,

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux suivants :

- une boutique, à gauche de l'entrée de l'immeuble avec une arrière-boutique et une cuisine (ci-après les « Locaux Loués »),

tels qu'identifiés sur les plans qui ont déjà été remis au Preneur dans le cadre du Bail Dérogatoire, et tels que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune restriction ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà et les trouver conformes à l'usage auquel il les destine, étant précisé que toute erreur dans la désignation et la composition des Locaux Loués ne pourra entraîner ni réclamation ni recours du Preneur.

1.1.2 Le Bailleur précise que le droit au WC, commun avec le lot numéro 13 de l'Immeuble ne fait pas parti des Locaux Loués, que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

S. e SS

1.1.3 D'un commun accord entre les Parties, toute différence entre, d'une part, les surfaces mentionnées ci-dessus et/ou résultant des plans fournis et, d'autre part, les dimensions réelles des Locaux Loués, ne saurait justifier une quelconque modification du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

Article 1.2 Régime juridique

1.2.1 Le Preneur déclare que l'activité qu'il entend exercer dans les Locaux Loués est de nature commerciale.

1.2.2 En conséquence, le Bail est régi par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et le Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, pour autant que le Preneur remplisse les conditions pour bénéficier du statut des baux commerciaux, le Bail ne valant pas soumission volontaire à ses dispositions. Le Bail est par ailleurs régi par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

Article 1.3 Prise de possession des Locaux Loués - Etat des lieux

1.3.1 Le Preneur reconnaît occuper les Locaux Loués dès avant ce jour au titre du Bail Dérogatoire et avoir pu vérifier que les Locaux Loués répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

1.3.2 Les parties conviennent néanmoins d'établir un état des lieux d'entrée, étant précisé que les Locaux Loués ont été mis à disposition du Preneur, à la conclusion du Bail Dérogatoire en bon état de toutes réparations, conformément à la présomption légale en vigueur au moment de la conclusion du Bail Dérogatoire, ce que les Parties conviennent expressément.

1.3.3 Les Parties ont d'ores et déjà convenu d'un rendez-vous d'état des lieux le vendredi 31 décembre 2021 et le rapport d'état des lieux sera annexé au présent Bail.

ARTICLE 2 - DESTINATION - GARNISSEMENT - EXPLOITATION

Article 2.1 Destination

2.1.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et à usage exclusif de commerce pour l'exercice exclusivement d'une activité de :

« RESTAURATION RAPIDE FROIDE SUR PLACE ET A EMPORTER »

2.1.1 D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cet usage et/ou destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires hormis dans le respect des articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

2.1.1 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation.

S. K. SS

Article 2.2 Garnissement et exploitation

2.2.1 Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et charges et de l'exécution des présentes.

2.2.2 Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrables sauf, éventuellement, au cours des périodes de vacances.

ARTICLE 3 - DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2030.

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six (6) mois à l'avance.

En outre, le Preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six (6) mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

ARTICLE 4 - RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du Bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au preneur plus de six (6) mois avant l'expiration du Bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six (6) mois précédant l'expiration du Bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le Bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

S. L. 55

ARTICLE 5 - LOYER ET FIXATION DU LOYER LORS DES EVENTUELS RENOUVELLEMENTS

Article 5.1 Montant du Loyer - Exigibilité

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal hors taxes, hors charges, de trois mille cinq cents (3.500,00) euros (ci-après dénommé le « Loyer »).

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations détaillées ci-après, sera payable par virement bancaire, trimestriellement et d'avance, au plus tard le 5 de chaque mois.

De convention expresse entre les Parties, il est convenu qu'à l'occasion de chacun des renouvellements à venir, le loyer du Bail renouvelé sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes :

- Soit au montant du loyer d'origine indexé conformément au Bail,
- Soit à la valeur locative de marché.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-11 du code de commerce, le loyer du Bail renouvelé sera en toute hypothèse dû à compter de la date d'effet du Bail renouvelé.

Article 5.2 Fiscalité

Le Loyer et tous les accessoires du Bail s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée, le BAILLEUR n'ayant pas opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 5.3 Indexation

5.3.1 Les Parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le Loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

5.3.2 La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

5.3.3 A cet effet, le réajustement du Loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

5.3.4 Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du 2^{ème} trimestre 2021 qui ressort à 118,41, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

5.3.5 Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

S. e. SS

5.3.6 A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

5.3.7 La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

5.3.8 La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

6.1 Le Preneur a versé dès avant ce jour par virement au Bailleur la somme de **dix mille cinq cents (10.500,00) euros, à titre de dépôt de garantie**, lequel devra toujours correspondre à un montant égal à trois (3) mois du Loyer, afin de garantir l'entière exécution de ses obligations au titre du Bail, et notamment du paiement du Loyer, des charges, des impôts et taxes, et de tous accessoires, des réparations éventuelles en fin de Bail arrêtées amiablement ou judiciairement, du paiement de toute indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des Locaux et la remise des clefs ou toutes autres sommes dues au titre du Bail.

6.2 Cette somme ne produira aucun intérêt au profit du PRENEUR. Elle lui sera remboursée dans un délai de un (1) mois à compter de l'établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs par le PRENEUR au BAILLEUR, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur pour quelque cause que ce soit.

6.3 Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le Loyer et son complément sera exigible et devra être versé sans délai à chaque modification dudit loyer, quelle qu'en soit la cause.

6.4 En cas de procédure collective du PRENEUR, le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR par compensation avec les loyers, charges, impôts, taxes et accessoires et autres sommes au titre des présentes restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges résultant de l'option exercée.

6.5 En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

S. e. SS

6.6 Le solde éventuel dudit dépôt sera restitué après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des Locaux Loués et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable à quelque titre que ce soit.

6.7 En cas d'appréhension de tout ou partie du dépôt de garantie par le Bailleur en vertu des présentes, le Preneur s'oblige à reconstituer ce dépôt, au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à trois (3) mois de loyer fixe TTC, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

6.8 En cas de cession du Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant à trois (3) mois du loyer alors exigible, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

ARTICLE 7 - GARANTIES

Article 7.1 Garantie bancaire

7.1.1 En complément du dépôt de garantie stipulé à l'article 6 ci-dessus, le Preneur remettra au BAILLEUR au plus tard le 31 janvier 2022, une garantie bancaire à première demande, émanant d'un établissement bancaire français de premier rang et de solvabilité notoire, d'un montant de dix mille cinq cents (10.500,00) euros (ci-après dénommée la « Garantie »), correspondant à trois (3) mois de loyer.

7.1.2 Si le PRENEUR ne produit pas la Garantie au plus tard le 31 janvier 2022, il sera redevable d'une pénalité d'un montant de dix mille cinq cents (10.500,00) euros en réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans préjudice de l'application des autres clauses du Bail et le Bailleur aura la faculté de résilier le Bail commercial de plein droit.

7.1.3 Le montant de la Garantie sera par ailleurs augmenté ou diminué à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égal à trois (3) mois de loyer mensuel hors taxes.

7.1.4 Cette Garantie doit être expressément souscrite au bénéfice du BAILLEUR et des propriétaires successifs des Locaux. En cas de vente des Locaux, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires dudit engagement sur simple notification par lettre RAR de l'acquéreur des Locaux à l'établissement bancaire émetteur.

7.1.5 La Garantie entre en vigueur le jour de la prise de possession des Locaux et restera valable jusqu'à l'expiration du Bail majoré de six (6) mois. Elle devra être renouvelée à l'occasion des renouvellements successifs ou des cessions du Bail. En cas de nouvelle garantie bancaire, sa durée devra être égale à la durée effective du renouvellement du bail plus six (6) mois.

S. C. ST

Article 7.2 Cautionnement personnel

Aux termes d'un acte de cautionnement signé concomitamment à la signature du Bail, Madame Jadranka STOJANOVIC s'engage en connaissance de cause, en tant que gérante de la SARL DMDS (Preneur) à se porter irrévocablement et inconditionnellement caution personnelle et solidaire envers le Bailleur du paiement de toutes les sommes, loyers, redevances, taxes, charges, accessoires, travaux, indemnités et pénalités que le Preneur pourrait devoir au Bailleur au titre du Bail et de ses suites.

ARTICLE 8 - CHARGES IMPOTS ET TAXES

Article 8.1 Charges, impôts et taxes imputés au Preneur

- 8.1.1 Sous réserve des dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, le Loyer est pour le BAILLEUR considéré net de toutes charges, de tous impôts, de toutes taxes, de toutes redevances et de tous travaux. Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges propres aux Locaux et à leurs équipements, ainsi que sa quote-part des charges communes afférentes à l'Immeuble et aux équipements de l'Immeuble, selon les modalités de répartition et de règlement ci-après convenues.
- 8.1.2. Les charges imputées au Preneur incluent les dépenses résultant de ou liées à la vétusté, à une prescription ou une injonction administrative et/ou à l'application d'une norme légale ou réglementaire, existante ou à venir, quelle qu'elle soit, concernant notamment l'hygiène, la salubrité, la sécurité, notamment en matière d'incendie, l'environnement, l'énergie, le travail, l'accessibilité des Locaux, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR), la réception du public, les Etablissements recevant du Public (ERP), sans que cette liste soit limitative.
- 8.1.3 Les charges imputées au PRENEUR n'incluent toutefois pas les dépenses liées aux grosses réparations telles qu'elles sont strictement définies à l'article 606 du Code civil, sauf si elles sont occasionnées par des défauts d'entretien, une utilisation anormale ou toute cause directement imputable au PRENEUR, à ses sous-locataires ou tout autre occupant de son fait.
- 8.1.4 Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances imputées au Preneur est dressé en Annexe 8.4 du Bail, la présente liste pouvant être modifiée au cours de la vie du Bail en raison de la création ou de la suppression de nouveaux charges, impôts, taxes et redevances qui devront être remboursés au BAILLEUR par le Preneur, selon les modalités de répartition et de règlement ci-après convenues.
- Il est expressément convenu entre les Parties que le contenu des catégories de charges, taxes, impôts et redevances énoncé par ledit inventaire en Annexe 8.4 du Bail est purement indicatif et non limitatif.
- Il est précisé que l'inventaire ne saurait constituer pour le BAILLEUR une obligation d'assurer les services et prestations mentionnés.
- 8.1.5 Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR informera en cours de bail le PRENEUR, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

S. J.

Article 8.2. Répartition des charges, impôts et taxes imputés au PRENEUR, et modalités de règlement

- 8.2.1 Les charges propres aux Locaux et à leurs équipements seront imputées dans leur totalité au PRENEUR.
- 8.2.2 La quote-part des charges communes à l'Immeuble et à ses équipements correspondra aux tantièmes que les Locaux représentent dans les charges de copropriété en application du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en vigueur.

Les charges communes à l'Immeuble et à ses équipements sont imputées au PRENEUR selon les clefs de charges et les tantièmes suivants :

-- 68/1.013^{èmes}

- 8.2.3. Les Parties conviennent que le BAILLEUR pourra, le cas échéant, en cas de besoin et pour un motif légitime, notamment la modification du règlement de copropriété, modifier la répartition des charges. En cas de modification de la répartition des charges, le BAILLEUR informera le PRENEUR par écrit de la nouvelle répartition, laquelle s'imposera aux Parties.
- 8.2.4. Le montant des impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux et, le cas échéant, à leurs équipements est imputé dans sa totalité au PRENEUR. Le montant des impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble et, le cas échéant, à ses équipements est imputé au PRENEUR selon les modalités définies à l'article 10.2.2 ci-dessus.
- 8.2.5. Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement, en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, d'une provision fixée mensuellement.

La provision sera réajustée chaque année par le BAILLEUR pour prendre en considération le montant effectif des charges recouvrées au cours de l'année précédente.

Pour la première année, la provision pour charges est fixée à la somme mensuelle de cent cinquante (150) euros, en ce non compris les taxes, impôts et redevances qui viendront s'y ajouter.

L'apurement des comptes de charges se fera annuellement selon un décompte récapitulatif des charges réelles payées TTC, conformément aux dispositions légales et réglementaires, sur lequel seront imputées les provisions versées.

Si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur justificatifs présentés par le BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours. Néanmoins dans l'hypothèse où les provisions versées excèdent la somme de dix mille (10.000,00) euros, le BAILLEUR en informera le PRENEUR qui décidera si les sommes trop versées lui seront remboursées ou si lesdites sommes viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

S. C.
SS

- 17.2 Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le PRENEUR devra supporter, sans indemnité de la part du BAILLEUR, toutes les modifications que le BAILLEUR jugera à propos d'apporter aux Locaux et/ou à l'immeuble, et notamment aux parties communes, et aux équipements des Locaux et/ou de l'immeuble (y compris les équipements techniques desservant les Locaux tel que les installations de chauffage, de climatisation, etc.), pour autant que les modifications réalisées n'empêchent pas le PRENEUR de jouir paisiblement des Locaux.
- 17.3 Le PRENEUR informera sans délai le BAILLEUR, par écrit, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être personnellement tenu de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de la dégradation et/ou du sinistre et notamment du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs ou de l'aggravation des dégâts du fait du retard apporté à leur réparation.
- 17.4 Le PRENEUR devra déclarer sans délai au BAILLEUR et à la Mairie l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage au sein des Locaux.
- 17.5 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux dans les Locaux au cours des trois (3) années précédant la date de signature du Bail et qu'il n'envisage pas d'en réaliser dans les trois (3) ans suivant la signature du Bail. Cet état prévisionnel ne constitue pas une obligation pour le BAILLEUR de réaliser les travaux et est susceptible d'être modifié à tout moment par le BAILLEUR, ce que le PRENEUR reconnaît expressément. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas contester l'exécution ou la non-exécution par le BAILLEUR des travaux prévisionnels, ni la prise en charge par le PRENEUR de travaux non prévus par l'état prévisionnel, mais résultant de l'application du Bail. Le PRENEUR reconnaît en outre expressément que le BAILLEUR ne peut notamment pas anticiper au jour de la signature du Bail les travaux qui se révéleraient nécessaires et qui seraient à la charge du BAILLEUR aux termes du Bail et/ou les travaux décidés à l'avenir par l'assemblée générale des copropriétaires dans le cas où l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux serait en copropriété.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, dans les deux (2) mois de la fin de chaque période triennale :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes en précisant leur coût.
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

ARTICLE 18 – SIGNALÉTIQUE DU PRENEUR

- 18.1 Toute installation intérieure lumineuse visible de l'extérieur, telle que notamment enseigne(s) lumineuse(s), écran(s), bandeau(x) défilant(s), devra faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

ST S. e

- 18.2 En tout état de cause, le PRENEUR doit veiller à ce que les plaques et les enseignes soient solidement maintenues et doit assurer leur entretien régulier, en demeurant responsable de tous accidents qu'elles pourraient occasionner. Le PRENEUR devra faire contrôler annuellement la conformité et la solidité de ses enseignes et leurs fixations par une entreprise spécialisée et transmettre le rapport au BAILLEUR.
- 18.3 Toute modification de l'implantation des plaques et enseigne existantes, quelle qu'en soit la nature, doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et le cas échéant de la copropriété.
- 18.4 Le PRENEUR devra acquitter directement tous impôts, redevances et taxes afférents à ses enseignes et signalétiques.

ARTICLE 19 – INSTALLATIONS EXTERIEURES

- 19.1 Toute installation de marquise, véranda, auvent, store extérieur, etc., de même que tous objets en saillie sur la façade de l'immeuble ou dans les parties communes, est subordonnée à l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, le cas échéant de la copropriété, de même qu'aux autorisations administratives requises.
- 19.2 Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, le PRENEUR doit maintenir les installations ou agencements réalisés en bon état d'entretien, et veiller à leur solidité pour éviter tout accident.
- 19.3 Le PRENEUR devra acquitter tous impôts et taxes en découlant.
- 19.4 Le PRENEUR s'engage à ne pas réaliser de vente sur les trottoirs ou devant la façade des Locaux, ni disposer sur ces derniers ou devant les Locaux d'installations de quelque nature que ce soit et notamment publicitaires ou signalétiques.

ARTICLE 20 – VISITE DES LOCAUX

- 20.1 Le PRENEUR laissera visiter les Locaux par le BAILLEUR ou son architecte ou par toute personne mandatée par le BAILLEUR, en particulier par un Huissier de justice, notamment pour les besoins de la gestion, de la conservation ou de l'évaluation du patrimoine du BAILLEUR et/ou afin de s'assurer du respect des obligations du PRENEUR, chaque fois qu'il le souhaite, de même qu'en cas d'exécution de travaux dans l'immeuble ou dans les Locaux. Sauf en cas d'urgence avérée, le BAILLEUR devra prévenir le PRENEUR quarante-huit (48) heures avant la visite les Locaux et cette visite ne devra pas gêner son exploitation.
- 20.2 Le PRENEUR laissera visiter les Locaux, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-neuf heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et laisser afficher en tel endroit qu'il conviendra au BAILLEUR, la remise en location ou la mise en vente des Locaux.

55 5.2

Le décompte récapitulatif des charges réelles payées TTC est adressé au PRENEUR qui dispose d'un délai de deux (2) mois, à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du BAILLEUR. A défaut de contestation dans ce délai, le PRENEUR est réputé avoir accepté l'apurement annuel, qui sera définitif et qui ne pourra plus faire l'objet de contestation, demande et/ou action de la part du PRENEUR.

Les impôts, taxes et redevances portant sur les Locaux feront l'objet d'une facturation au PRENEUR à réception par le BAILLEUR de l'avis d'imposition correspondant ou à l'occasion de l'avis de d'échéance suivant ladite réception.

Article 8.3. Charges personnelles

- 8.3.1 Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux des divers réseaux et fluides et du paiement de toutes consommations. Notamment, il fera son affaire personnelle de la souscription, dès la prise de possession des Locaux, des contrats pour la fourniture d'énergie électrique, de baies de télécomptage, d'eau, de téléphone, le cas échéant de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, etc.
- 8.3.2 Le PRENEUR sera tenu de payer régulièrement les abonnements, location de compteur et consommations individuelles, selon les indications de ses compteurs et les facturations des prestataires, à leur échéance exacte. Tout frais d'implantation, de changement ou de modifications de compteurs sera à la charge du PRENEUR. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la résiliation desdits contrats au terme du Bail et il acquittera les frais et indemnités y afférents, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché à ce titre.
- 8.3.3 A défaut de pouvoir prendre en charge directement ces charges, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus de sa participation au titre des charges collectives susvisées, le coût de ces dépenses qui lui sont imputables, selon les mêmes modalités que celles afférentes aux charges collectives susvisées.

ARTICLE 9 - PAIEMENTS

Article 9.1 Sanction

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et quinze (15) jours calendaires après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment de tous intérêts de retard, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire.

Article 9.2 Imputation des paiements

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,

S. C. S

- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation.

ARTICLE 10 – CLAUSE PENALE, INTERETS DE RETARD ET SANCTIONS

- 10.1 À défaut de paiement de tout ou partie des loyers, charges, taxes, impôts, redevances et accessoires à leur échéance, comme de tout complément de loyer, d'indemnité d'occupation et d'une façon générale à défaut de paiement de toute somme due en application du Bail, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit, sans mise en demeure préalable, de 10 % (DIX POUR CENT), et ce indépendamment de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages et intérêts, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.
- 10.2 Toute somme exigible payée en retard sera, en outre, productrice d'un intérêt de retard au taux légal majoré de cinq (5) points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.
- 10.3 L'indemnité d'occupation hors charges à la charge du PRENEUR en cas de non-délaissement des Locaux après la date d'effet de résiliation du bail, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global majoré de 25% (VINGT-CINQ POUR CENT), sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1231-5 du Code Civil. Les charges, taxes, impôts et redevances seront dus jusqu'au jour où les Locaux seront effectivement restitués au BAILLEUR.
- 10.4 En cas de résiliation par suite de la défaillance du SOUS-PRENEUR, le dépôt de garantie demeurera acquis au PRENEUR, à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de ses droits à tous dommages-intérêts complémentaires.

ARTICLE 11 – PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITES D'EXPLOITATION

- 11.1 Le PRENEUR prend les Locaux en l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucuns travaux ou réparations de quelque nature que ce soit ni remise en état, notamment pour cause de vétusté, force majeure et/ou vices cachés et/ou de mise en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables concernant notamment l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'environnement, l'énergie, les conditions de travail, l'accessibilité des Locaux, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR), la réception du public, sans que cette liste soit limitative, et, par dérogation aux dispositions de l'article 1720 du Code civil, conserve à sa charge tous travaux requis en vue de mettre les Locaux en conformité avec leur destination contractuelle, sans pouvoir exiger aucune indemnité ou réduction de loyer de ce chef, ni exercer aucun recours à l'encontre du BAILLEUR.

SS S.C

Le PRENEUR reconnaît avoir pris les Locaux en parfait état d'entretien et de réparations.

- 11.2 Lors de la prise de possession des Locaux, le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes autorisations administratives (notamment de toutes licences) requises en vue de l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR devra déférer sans délai à toute injonction qui lui serait notifiée, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code civil.

- 11.3 Le PRENEUR devra en permanence maintenir les Locaux ouverts au public, en état permanent d'exploitation effective et normale. Il devra en conséquence y conserver les équipements et le personnel suffisant pour le bon exercice de l'activité autorisée par le Bail.
- 11.4 Le PRENEUR devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles et de matériels, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tous moments du paiement des loyers, charges, taxes, impôts et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.
- 11.5 Les Locaux devront être exploités personnellement par le PRENEUR qui ne pourra en aucun cas et sous aucune forme se substituer quelque personne que ce soit, la mise en location-gérance étant interdite, de même que toute domiciliation.
- 11.6 Le PRENEUR se soumettra à toutes mesures d'ordre, de contrôles d'accès, de sécurité ou de propreté de l'Immeuble dont dépendent les Locaux et s'engage notamment :
- À ne pas encombrer de quelque manière que ce soit, même temporairement, par tous objets de quelque nature que ce soit, ni à occuper de quelque manière que ce soit, les parties de l'Immeuble communes avec les autres occupants, ni toute autre partie de l'Immeuble ne faisant pas partie de l'assiette du Bail,
 - À veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels et équipements, de son personnel et de ses fournisseurs ou de sa clientèle ; le PRENEUR doit notamment prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires, voisins ou tiers, pour bruits, odeurs, trépidations ou autres, en faisant son affaire personnelle de toute réclamation et en prenant toutes dispositions requises qui s'imposeraient, notamment au titre de travaux de mise en conformité,
 - À n'avoir dans les Locaux aucun dépôt ni aucune installation de nature à entraîner des dangers de quelque nature que ce soit, en particulier d'explosions ou de mauvaises odeurs ou pollution quelconque,
 - À veiller à la bonne tenue du personnel et de toute personne dont le PRENEUR peut être responsable à un titre quelconque afin d'éviter les troubles de voisinage,
 - À ne pas installer d'antenne individuelle de radio, de télévision, de télécommunication ou de toute autre nature, sans en avoir reçu au préalable l'accord écrit du BAILLEUR,
 - à ne pas jeter ses déchets dans les boîtes à ordures ménagères de l'Immeuble et s'engage à se munir de tous récipients réglementaires. Le PRENEUR doit en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, et le stockage dans un local adapté, qu'il créera dans les Locaux si nécessaire, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet,

SS S.C

- À ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des véhicules, vélos, scooters ou quelques autres engins de transport, dans les parties communes de l'Immeuble.

11.7 Le PRENEUR s'engage à se conformer strictement au règlement de copropriété de l'Immeuble et, le cas échéant, à son règlement de jouissance, ainsi qu'à leurs évolutions successives. Le règlement de copropriété et, le cas échéant, le règlement de jouissance, ou tout extrait utile, seront communiqués au PRENEUR à première demande de sa part.

ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION

12.1 Toute sous-location totale ou partielle des Locaux est expressément interdite.

12.2 En cas d'autorisation préalable et écrite donnée par le BAILLEUR, toute sous-location ne pourra être conclue qu'en conformité avec les prescriptions légales en la matière, aux mêmes clauses, charges et conditions que le bail principal, sous réserve, le cas échéant, des droits consentis au profit personnel du PRENEUR, et devra notamment satisfaire aux conditions suivantes :

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin, par anticipation, pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ;
- tout contrat de sous-location devra stipuler que, de convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des Parties, au sens des articles L. 145-31 et L. 145-32 du Code de commerce ; le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit au renouvellement, ni d'aucun droit direct, à l'encontre du BAILLEUR ; le PRENEUR fera ainsi son affaire personnelle de la situation de tout sous-locataire dès que le Bail prendra fin pour quelque raison que ce soit ;
- les charges et conditions du contrat de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail ; toute sous-location de second degré est interdite ;
- le PRENEUR continuera d'être seul tenu vis-à-vis du BAILLEUR du paiement de la totalité des loyers et plus généralement de toutes sommes dues, à un titre quelconque, en vertu du Bail et de l'entière exécution des clauses et conditions du Bail ;
- lors du départ du PRENEUR, pour quelle que raison que ce soit, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire et prendre à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- les polices d'assurances de tout sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le BAILLEUR, les autres locataires de l'Immeuble et leurs assureurs respectifs, ainsi qu'une clause de renonciation à recours réciproques entre le PRENEUR et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs.

12.4 Que le BAILLEUR intervienne ou non à l'occasion de la signature du contrat de sous-location, un exemplaire original de celui-ci lui sera remis sans frais pour lui, et ce dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de cette convention.

SS S.C

12.5 Le PRENEUR demeurera entièrement responsable du fait de l'occupation des Locaux par le sous-locataire et en devra garantie au BAILLEUR.

12.6 L'ensemble des stipulations du présent article 13 devra être reproduite dans l'acte de sous-location.

ARTICLE 13 – CESSION

13.1 La cession par le PRENEUR de ses droits au Bail est autorisée après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR et du Crédit-Bailleur. Le BAILLEUR ne pourra refuser l'agrément dès lors que le PRENEUR aura justifié de la solvabilité suffisante du cessionnaire.

Toute cession par le PRENEUR de ses droits au Bail, ne pourra intervenir qu'à la condition que le cessionnaire remette au BAILLEUR, au plus tard le jour de la cession, une garantie bancaire autonome à première demande répondant aux conditions stipulées à l'article 9 ci-dessus.

13.2 Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci, demeureront réciproquement et solidairement garants durant trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession du fonds de commerce ou du droit au bail, même si la cession est intervenue moins de trois (3) ans avant l'expiration du Bail, du paiement des loyers ou accessoires, échus ou à échoir, impôts et taxes, charges, indemnités d'occupation, complément de loyer, frais de poursuite, etc., d'une façon générale de toutes sommes dues au titre du Bail et ainsi que de l'entière exécution des clauses du Bail ou en résultant, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aurait été exploité par l'un d'entre eux. Cette garantie devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession.

13.3 Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport quinze (15) jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte de la cession ou d'apport, dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis au BAILLEUR, pour lui servir de titre, dans un délai d'un (1) mois à compter de sa signature.

13.4 En aucun cas le PRENEUR ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous Loyers, charges, impôts et taxes dus au BAILLEUR.

13.5 En cas de scission du PRENEUR, les sociétés issues de ladite scission seront solidairement responsables de la bonne exécution de l'ensemble des obligations du PRENEUR au titre du Bail, pendant toute la durée du Bail. Aucune division des Locaux entre les sociétés issues de la scission ne pourra être exigée, les Locaux étant réputés indivisibles.

ARTICLE 14 – MODIFICATION JURIDIQUE

14.1 La qualité du PRENEUR étant une condition déterminante du Bail, le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR, sans délai et par lettre recommandée avec accusé de réception, toute information concernant son entreprise, et susceptible comme telle de faire l'objet de publication légale requise à cet effet selon la législation en vigueur.

SS S. C.

th

- 14.2 Il s'engage également à notifier au BAILLEUR toute fusion ou apport partiel d'actif réalisé selon les modalités prévues par l'article L. 145-16 alinéa 2 du Code de commerce, ou tout autre texte qui lui serait substitué.

ARTICLE 15 – ENTRETIEN – REPARATIONS – TRANSFORMATIONS – INTERVENTIONS DIVERSES

- 15.1 Le PRENEUR devra entretenir et réparer les Locaux, à ses frais en parfait état d'entretien et de réparations de toutes natures, en ce compris celles découlant de la vétusté, d'une prescription ou d'une injonction administrative, judiciaire, et/ou de l'application d'une norme légale ou réglementaire, existante ou à venir, quelle qu'elle soit, concernant notamment l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'environnement, l'énergie, les conditions de travail, l'accessibilité des Locaux, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR), la réception du public (ERP) portant sur les Locaux, sans que cette liste soit limitative, le BAILLEUR n'ayant à sa charge que les grosses réparations strictement énumérées par l'article 606 du code civil, sauf si elles sont occasionnées par des défauts d'entretien, une utilisation anormale ou toute cause directement imputable au PRENEUR, à ses sous-locataires ou tout autre occupant de son fait.

Les travaux découlant d'une prescription ou d'une injonction administrative, judiciaire, et/ou de l'application d'une norme légale ou réglementaire, existante ou à venir, visés à l'alinéa précédent du présent article portant sur les Locaux devront être effectués par le PRENEUR sans délai à compter du jour où ils seront requis ou impératifs.

Le PRENEUR devra assurer la réfection régulière des peintures et des revêtements muraux, des sols, des plafonds et des faux-plafonds des Locaux.

Il devra assurer la bonne conservation des parquets, sols, carrelages et en particulier, ne pas les recouvrir de revêtements collés, et, en particulier, à remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements dans les Locaux.

- 15.2 Le PRENEUR devra en outre assurer l'entretien, la réfection, la réparation, la rénovation, le remplacement total ou partiel et à l'identique ou non, le contrôle périodique de :

- tous agencements installés dans les Locaux,
- tous appareils et éléments d'équipement afférents aux Locaux, notamment de chauffage, de ventilation, de désenfumage, d'eau chaude, de climatisation, de levage, de sécurité incendie (prévention, détection et extinction), de surveillance et de contrôle d'accès, groupes électrogènes, etc., cette énonciation étant seulement indicative et non limitative,
- toutes vitrines, fermetures, fenêtres, portes, vitrages, serrureries, réseaux de fluides de toute nature, descentes et évacuations, canalisations et robinetteries, installations sanitaires, installations électriques et informatiques, réseaux de communication, compteurs, toitures, chéneaux et gouttières relatives aux Locaux, cette énonciation étant seulement indicative et non limitative.

Le PRENEUR devra ainsi en particulier, en ce qui concerne les Locaux :

- Effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois par an le nettoyage des toitures, chéneaux, gouttières, descentes d'eaux pluviales, couvertures vitrées, etc. ;

ST G.C

- Ramoner les cheminées et conduits de fumée, gaines d'extraction par un professionnel qualifié aussi souvent qu'il sera nécessaire et conformément aux règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés ;
- Entretien régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, l'installation de chauffage, de climatisation, de ventilation et le ou les chauffe-eau qui sont ou pourraient être installés dans les Locaux, les canalisations d'évacuation et les prises d'air, et de justifier au BAILLEUR sur simple demande du paiement des primes d'entretien annuelles ;
- Maintenir en parfait état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

Les obligations définies par le présent article s'imposent au PRENEUR y compris pour le cas où l'entretien, la réfection, la réparation, la rénovation et/ou le remplacement s'imposera(en)t par suite de vétusté et/ou d'une prescription ou d'une injonction administrative et/ou de l'application d'une norme légale ou réglementaire, existante ou à venir, quelle qu'elle soit, concernant notamment l'hygiène, la sécurité, l'environnement, les conditions de travail, l'accessibilité des Locaux, la réception du public.

- 15.3 Le PRENEUR devra souscrire à ses frais tout contrat d'entretien et de maintenance portant sur les appareils, éléments d'équipements ou agencements installés dans les Locaux, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de surveillance et de contrôle d'accès, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Le PRENEUR fera vérifier, à ses frais, par un organisme de contrôle agréé, les installations techniques des Locaux, y compris celles qu'il aura lui-même installées, chaque fois que la réglementation l'exige, notamment les installations électriques, de gaz, de chauffage, les appareils élévateurs, les installations de désenfumage, de détection et de lutte contre l'incendie (sprinklers, extincteurs, détecteurs, etc.). Le PRENEUR souscrira notamment un abonnement « prévention et contrôle incendie » destinée à vérifier que les Locaux sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et en particulier les normes incendie et hygiène en vigueur notamment.

Le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR, et à première demande de ce dernier, de l'ensemble des contrats visés par le présent article.

- 15.4 Le PRENEUR sera responsable de toutes réparations, réfections, rénovations et/ou remplacements dans les Locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble et incombant au BAILLEUR mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution d'entretien et/ou de réparations dont le PRENEUR a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.
- 15.5 En cas d'inexécution par le PRENEUR de toutes obligations lui incombant, et notamment de tous travaux prévus aux termes du Bail, qui ne seraient pas réalisées dans les conditions et les délais requis, le BAILLEUR pourra, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet, sauf cas d'urgence avéré, les exécuter ou les faire exécuter aux frais et risques exclusifs du PRENEUR, en ce compris la suspension éventuelle d'exploitation pendant la durée nécessaire à l'exécution.

SS S. e

ARTICLE 16 – TRANSFORMATION OU AMENAGEMENTS PAR LE PRENEUR – ACCESION – CLAUSE DE NIVELLEMENT

16.1 Le PRENEUR ne pourra effectuer aucun percement de murs ou de planchers, démolition ou construction, aucun changement, notamment de distribution, ou aucuns travaux de cloisonnement, aucuns travaux de raccordement sur les réseaux communs de l'Immeuble, de même qu'aucune intervention en façade de l'Immeuble, ou affectant les parties communes, leurs équipement et/ou la structure de l'Immeuble, sans l'autorisation préalable et par écrit du BAILLEUR.

Afin d'obtenir l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, le PRENEUR devra, selon la nature et l'importance des travaux, remettre au BAILLEUR un dossier du projet de travaux comprenant les éléments suivants :

- Les plans actuels et d'état projeté,
- Un descriptif détaillé des travaux et/ou équipements prévus, comprenant la méthodologie des travaux,
- Le calendrier prévisionnel des travaux,
- Les devis détaillés des travaux,
- La liste des entreprises qui interviendront, avec justification de leur qualification et de leurs assurances,
- Le rapport favorable et sans réserve d'un ou de plusieurs bureaux d'étude spécialisé(s) et d'un bureau de contrôle qualifié,
- Un dossier de sécurité, notamment incendie,
- Le dossier de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux établis par un architecte.

L'autorisation du BAILLEUR ne sera donnée au PRENEUR qu'après remise de l'ensemble des informations précitées.

Le PRENEUR s'engage à se conformer aux éventuelles prescriptions du BAILLEUR ou de son architecte concernant notamment toute précaution à respecter pour assurer la conservation de l'Immeuble et de ses éléments d'équipement, la préservation des performances énergétiques de l'Immeuble ou des labels et certificats obtenus, la propreté de l'Immeuble et la sécurité de ses occupants, étant précisé que le BAILLEUR n'aura aucune responsabilité de maître d'ouvrage.

Selon l'importance des travaux, le BAILLEUR pourra exiger la mise en œuvre par le PRENEUR, à ses frais et préalablement aux travaux, de toute mesure de constat des existants dans l'Immeuble et les Immeubles voisins et le cas échéant, la mise en œuvre d'un référé préventif emportant désignation d'un expert judiciaire.

Avant toute réalisation de travaux dûment autorisés par le BAILLEUR dans les conditions précitées, le PRENEUR devra en outre fournir au BAILLEUR les éléments suivants :

- la justification de la souscription des assurances requises pour couvrir la responsabilité du PRENEUR dans le cadre de l'exécution de tous travaux, et notamment selon la nature des travaux exécutés :
 - o d'une police d'assurance de responsabilité civile générale,
 - o d'une police d'assurance de responsabilité civile « RC maître d'ouvrage » (CNR),

SS 5.2

- d'une police d'assurance tout risque chantier (TRC) avec extension à la responsabilité du maître d'ouvrage et aux dommages avant le commencement de la réalisation des travaux,
- d'une police d'assurance dommage-ouvrage (DO), avec extension aux garanties de bon fonctionnement des éléments d'équipements, aux dommages immatériels et aux dommages aux existants,
- l'obtention, aux frais et sous la responsabilité exclusive du PRENEUR, des autorisations administratives, d'urbanisme et de voiries, purgées de tout recours et du droit de retrait.

Les travaux devront être réalisés sous la maîtrise d'œuvre d'un architecte diplômé et, selon la nature des travaux, avec intervention d'un ou plusieurs bureaux d'études spécialisés et d'un ou plusieurs bureaux de contrôle qualifiés, si nécessaire, lesquels devront donner un avis favorable, sans réserve, aux travaux réalisés. Le PRENEUR devra informer régulièrement le BAILLEUR et son architecte de l'évolution du chantier, comprenant l'envoi de tout compte-rendu de chantier et de tous plans d'exécution éventuellement mis à jour. Les honoraires de l'architecte du BAILLEUR seront pris en charge intégralement par le PRENEUR.

Les travaux du PRENEUR devront être réalisés, aux frais, risques et périls du PRENEUR, conformément aux règles de l'art, aux DTU, et en parfaite conformité avec les normes et prescriptions en vigueur, notamment dans le respect de la réglementation thermique, phonique et de l'interdiction de l'usage des matériaux dangereux ou interdits.

Les travaux du PRENEUR ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité du BAILLEUR ni atténuer celle du PRENEUR, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité de l'Immeuble, et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages, directs et indirects, de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. Le PRENEUR garantira le BAILLEUR de toutes réclamations des tiers, y compris des autres occupants de l'Immeuble, même s'ils sont locataires du BAILLEUR, de toutes réclamations liées aux travaux du PRENEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des autorisations administratives, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Après exécution des travaux, le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR les plans de récolement des ouvrages exécutés, ainsi, le cas échéant, que le procès-verbal de réception des travaux, le procès-verbal de levé des réserves, le dossier des ouvrages exécutés (DOE), le dossier d'interventions ultérieures sur les ouvrages exécutés (DIUO), l'avis favorable de la commission de sécurité et le certificat de conformité.

Si les travaux du PRENEUR le nécessitent, le PRENEUR supportera le coût des mises à jour du DOE et du DIUO de l'Immeuble.

Les obligations du PRENEUR au titre du présent article sont des obligations de résultat et des conditions essentielles du Bail.

SJ S.4

- 16.2 Tous travaux, notamment tous aménagements, agencements, installations, transformations, améliorations, modifications, réparations, constructions et embellissements, réalisés par le PRENEUR seront acquis au BAILLEUR par accession sans indemnité à l'expiration du Bail, et seront pris en compte, quelle que soit leur nature ou qualification par dérogation aux dispositions de l'article R.145-8 du Code de commerce, dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle et/ou de mise aux normes.
- 16.3 En toute hypothèse, et sans que cela ait, d'un commun accord, d'incidence sur l'accession en fin de Bail prévue par l'article 17.3 ci-dessus, le BAILLEUR pourra exiger que les Locaux soient remis totalement ou partiellement, en fin de jouissance, aux frais et sous la responsabilité exclusive du PRENEUR, dans leur état primitif, lequel correspond à l'état au jour de la date d'effet du Bail, sans préjudice de l'application des sanctions encourues en cas d'absence d'autorisation de réalisation des travaux (résiliation, acquisition de la clause résolutoire, refus de renouvellement pour motif grave et légitime).
- 16.4 Par dérogation aux dispositions de l'article 1222 du Code civil, le PRENEUR ne pourra exécuter ou faire exécuter lui-même toute obligation au lieu et place du BAILLEUR et/ou aux dépens de ce dernier, qu'après, outre une mise en demeure préalable du BAILLEUR, avoir obtenu au préalable une autorisation judiciaire. Cette autorisation judiciaire préalable devra être donnée par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, statuant en matière des référés, auquel compétence est donnée pour octroyer une telle autorisation.

ARTICLE 17 – TRAVAUX DANS LES LOCAUX PAR LE BAILLEUR, TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU SUR LA VOIE PUBLIQUE

- 17.1 Le PRENEUR supportera la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux et de leurs suites, de quelque nature qu'ils soient, urgents ou non-urgents, et notamment tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformation, de modification, de rénovation, de surélévation, constructions, améliorations qui seraient effectués dans les Locaux, dans l'Immeuble, dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, si ces travaux durent moins de vingt et un (21) jours.

Dans l'hypothèse où l'exécution par le seul BAILLEUR de travaux mentionnés à l'alinéa précédent dans les Locaux aurait des conséquences lourdement nuisibles à l'activité du PRENEUR pour une durée excédant vingt et un (21) jours, ce dernier sera en droit de réclamer une diminution du Loyer au BAILLEUR.

Le PRENEUR déposera à ses frais, sous sa responsabilité et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites, la pose de canalisations, etc., sans indemnité.

Au titre de l'ensemble des travaux du seul BAILLEUR mentionnés au présent article, le BAILLEUR s'engage à prévenir le PRENEUR trente (30) jours avant le commencement desdits travaux pour permettre au PRENEUR de prendre ses dispositions pour limiter au maximum l'impact de ces travaux sur l'exercice de son activité.

SS S. e

ARTICLE 21 – RESPONSABILITE -- RENONCIATION A RECOURS

21.1 Le PRENEUR renonce expressément :

- à solliciter une indemnité ou une diminution du Loyer en cas d'humidité, fuites, infiltrations d'eau, remontées capillaires, ou d'inondation,
- à engager la responsabilité du BAILLEUR pour trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins, des tiers ou autres occupants de l'Immeuble, fussent-ils locataires du BAILLEUR, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux, vol, de détournement ou de dégradation quelconque dont le PRENEUR pourrait être la victime dans les Locaux, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet ;
- à réclamer au BAILLEUR, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation, du fait de l'arrêt total ou ponctuel de son activité, lorsque ces derniers ne résultent pas d'une inexécution par le BAILLEUR de ses obligations en vertu du présent Bail ;
- à tout recours en responsabilité et/ou à toute action contre le BAILLEUR, en cas de modification ou suppression du système actuel de gardiennage, de sécurité ou de nettoyage de l'Immeuble ou en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de toutes autres installations ou équipements de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, ainsi qu'en cas d'interruption ou arrêt du chauffage, climatisation, ventilation, ou dans la fourniture d'eau, d'électricité, ou dans le fonctionnement des réseaux de communication, quelle qu'en soit la cause. En revanche, le PRENEUR ne renonce pas, en cas de faute du BAILLEUR, à une action en diminution de Loyer dans cette hypothèse.

21.2 Le PRENEUR fera son affaire personnelle :

- de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels causés par les tiers, en agissant directement contre l'auteur du ou des dommages sans recours à l'encontre du BAILLEUR ;
- de toutes réclamations émanant de voisins ou de tiers, notamment en raison du bruit, odeurs, chaleur, trépidations, de son personnel ou de ses fournisseurs, ou d'une façon générale de tous dommages causés du fait de son activité, et ce de telle façon que le BAILLEUR ne soit en aucun cas inquiété de ce chef.

• ARTICLE 22 – DESTRUCTION DES LOCAUX

22.1 Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque (incendie, inondation, explosion ou autres, découlant ou non de la vétusté) et quel qu'en soit l'origine, les Locaux seraient détruits en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

22.2 Si les Locaux viennent à être détruits ou rendus inutilisables, en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

- Au cas où, les conditions suivantes étant cumulatives, (i) le PRENEUR subirait des troubles sérieux dans son exploitation, (ii) que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à cent-quatre vingt (180) jours selon l'Architecte du BAILLEUR en coordination avec l'architecte de l'Immeuble et (iii) que les parties endommagées, dégradées ou détruites

ST S. C.

dépasseraient 50% des surfaces privatives louées au PRENEUR selon l'Architecte du BAILLEUR en coordination avec l'architecte de l'Immeuble, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le Bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part ni d'autre et ce, dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'Architecte du BAILLEUR en coordination avec l'architecte de l'Immeuble à chacun d'entre eux.

- Au cas où, inversement, la destruction partielle des Locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux de l'exploitation du PRENEUR, ou que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement serait inférieure, aux dires de l'Architecte du BAILLEUR en coordination avec l'architecte de l'Immeuble à cent-quatre vingt (180) jours, ou que les parties endommagées, dégradées ou détruites ne dépasseraient pas cinquante pour cent (50%) des surfaces privatives louées au PRENEUR selon l'Architecte du BAILLEUR en coordination avec l'architecte de l'Immeuble, comme au cas où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'ont demandé la résiliation du Bail, en vertu de la clause ci-dessus, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement desdits travaux tant auprès de sa Compagnie d'Assurances.

En cas de poursuite du Bail, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux Locaux. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée aux dires de l'expert, choisi d'un commun accord entre les Parties ou à défaut, désigné par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé. Dans cette hypothèse, le PRENEUR renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 23 – ASSURANCES

23.1 Assurance du BAILLEUR

- 23.1.1 Le BAILLEUR déclare qu'il a souscrit une assurance propriétaire non-occupant.
- 23.1.2 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les primes d'assurance contractées par le BAILLEUR au titre des Locaux et/ou de l'Immeuble. Dans le cas où les activités exercées par le PRENEUR entraîneraient des surprimes d'assurances, celui-ci s'engage à rembourser au BAILLEUR toutes surprimes qui lui seraient réclamées de ce fait.
- 23.1.3 A titre de réciprocité à la renonciation à recours consenti par le PRENEUR, ses sous-locataires et leurs assureurs, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR et ses assureurs ainsi que les sous locataires et leurs assureurs au titre des risques couverts par les polices d'assurance du BAILLEUR, le cas de malveillance excepté.

SS S.C

23.2 Assurance du PRENEUR

23.2.1 Le PRENEUR devra souscrire un contrat d'assurance aux fins de garantir les Locaux, l'intégralité de ses aménagements, son mobilier, son matériel, ses marchandises, et ses pertes d'exploitation, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques habituels et notamment les risques suivants :

- incendie, foudre,
- explosions et/ou dommages électriques de toute nature,
- chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- dégâts des eaux, bris de glace, neige sur toiture, ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, grêle, et en général toutes catastrophes naturelles ou phénomènes naturels,
- vol,
- tous événements relatifs à des grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme, malveillance, sabotage et actes de terrorisme.

Les garanties souscrites devront permettre notamment :

- l'indemnisation en valeur à neuf des Locaux et des biens assurés,
- la prise en charge notamment des frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des Biens Meubles,
- l'indemnisation des honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts,
- la prise en charge des frais d'entreposage, de stockage, de conservation ou de sauvetage des biens meubles,
- l'indemnisation de tous recours des tiers et des voisins,
- l'indemnisation de toutes pertes d'exploitation et frais complémentaires d'exploitation couvrant toute la période d'interruption de l'exploitation des Locaux résultant de l'un quelconque des événements garantis, quelle qu'en soit la cause.

23.2.2 Le PRENEUR devra également assurer sa responsabilité civile pour tous dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés au BAILLEUR, à des tiers ou voisins, du fait de l'exploitation de ses activités, du fait de ses préposés, de ses prestataires ou de l'usage des Locaux, de leurs aménagements et équipements, notamment en raison de sa qualité d'exploitant des Locaux.

23.2.3 Le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, d'une note de couverture ou d'une attestation émise par son assureur et ce à la Date d'Effet du Bail.

L'attestation d'assurance du PRENEUR devra comporter au minimum les mentions suivantes :

- la nature et le montant des couvertures,
- le montant des franchises,
- la date et la durée de validité des polices.

SS 5.8

Le montant des garanties d'assurance souscrites par le PRENEUR ne constituera en aucun cas la limite de ses engagements vis-à-vis du BAILLEUR. En conséquence, le PRENEUR demeurera redevable des dommages qui lui seraient imputables et dont les conséquences financières ne seraient pas, en tout ou partie, prises en charge au titre des polices ou garanties d'assurance qu'il aura souscrites, y compris au titre des franchises restant à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander que soit souscrit des montants de couverture supérieurs à ceux résultant des polices souscrites par le PRENEUR. Faute pour le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le BAILLEUR, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

- 23.2.4 Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR à première demande.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

- 23.2.5 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. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des Locaux souscrites par le BAILLEUR, le PRENEUR prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

- 23.2.6 Le PRENEUR s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs du BAILLEUR tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des Locaux.

- 23.2.7 A titre de réciprocité à la renonciation à recours consenti par le BAILLEUR et ses assureurs, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, ainsi que contre le crédit bailleur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté. Le PRENEUR s'engage à obtenir pareille renonciation de ses sous-locataires et leurs assureurs et d'en justifier au BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage à porter ces clauses de renonciation à recours à la connaissance de ses assureurs et des sous-locataires.

ARTICLE 24 – LIBERATION DES LOCAUX

- 24.1 Au départ du PRENEUR, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les Locaux en parfait état d'entretien et de réparations de toutes natures lui incombant, en ce compris celles découlant de dégradations ou de pertes qui ont eu lieu sans sa faute, de la vétusté d'une prescription ou d'une injonction administrative et/ou de l'application d'une norme légale ou réglementaire, existante ou à venir, quelle qu'elle soit, concernant notamment l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'environnement, l'énergie, les conditions de travail, l'accessibilité des Locaux, notamment aux personnes handicapées, la réception du public, portant sur les Locaux, sans que cette liste soit limitative, et, d'une manière générale, en parfaite conformité avec les obligations issues du Bail.

SS S. e