

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Ci-après dénommé le Bailleur,
D'UNE PART

Ci-après dénommée le Preneur,
D'AUTRE PART.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

SOMMAIRE

ARTICLES I à VIII : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I – OBJET

ARTICLE II – DESIGNATION

ARTICLE III – DUREE

ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX

ARTICLE V – DESTINATION

ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS

- 1°) Conditions générales de jouissance – exploitation commerciale
- 2°) Travaux, installations, aménagements
- 3°) Etat d'occupation des lieux
- 4°) Entretien et surveillance des locaux
- 5°) Visite des locaux en période de préavis
- 6°) Assurances et recours
 - a) *assurance du Bailleur*
 - b) *assurance du Preneur*
 - c) *renonciation à recours*
- 7°) Cession
- 8°) Sous-location
- 9°) Restitution des locaux
- 10°) Occupation des lieux après cessation d'activité ou résiliation du bail

ARTICLE VII - OBLIGATIONS FINANCIERES

- 1°) Loyer
- 2°) Charges, travaux, impôts, taxes et redevances
 - 2.1 Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et/ou à usage commun
 - a) *Définition des parties communes et/ou à usage commun*
 - b) *Charges de fonctionnement*
 - c) *Rémunérations, frais divers et honoraires*
 - d) *Travaux*
 - e) *Impôts, taxes et redevances*
 - f) *Répartition*
 - g) *Règlement*
 - 2.2 Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués
 - a) *Charges*
 - b) *Impôts, taxes et redevances*
- 3°) Option TVA
- 4°) Retard de paiement

- 5°) Dépôt de garantie
- 6°) Clause d'indexation
- 7°) Loyer de renouvellement

ARTICLE VIII - AUTRES OBLIGATIONS

- 1°) Tolérances
- 2°) Modification du Preneur
- 3°) Autorisation de diffusion de photographies
- 4°) Clause résolutoire
- 5°) Frais
- 6°) Election de domicile
- 7°a) Plan de prévention des risques technologiques – plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels
- 7°b) Plan de prévention des risques d'inondations
- 8°) Amiante
- 9°) Diagnostic de performance énergétique
- 10°) Clause environnementale
- 11°) Etats des travaux
- 12°) Mise en accessibilité des locaux

ARTICLE IX - CONDITIONS PARTICULIERES

- 1°) Adresse
- 2°) Désignation des locaux loués
- 3°) Durée
- 4°) Dates de référence
- 5°) Destination
- 6°) Autorisations
- 7°) Régime fiscal
- 8°) Loyer
- 9°) Franchise de loyer
- 10°) Dépôt de garantie
- 11°) Indexation
- 12°) Montant prévisionnel des taxes et charges pour l'année civile en cours
- 13°) Statut juridique de l'immeuble
- 14°) Frais afférents à la prise à Bail
- 15°) Autres Clauses
 - 15.1 Etat des lieux
 - 15.2 Etat des locaux et Travaux
 - 15.3 Travaux devant être réalisés par le Preneur

ANNEXES

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I – OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés à l'article IX-2° des CONDITIONS PARTICULIERES.

ARTICLE II – DESIGNATION

Le Preneur déclare disposer d'éléments suffisants sur les locaux donnés à bail et précise qu'il dispense le Bailleur d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article IX-2°.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout indivisible.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) années, qui commencera à courir à compter de la Prise d'Effet du Bail définie ci-après à l'article IX- 4°.

ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties, et aux frais du Preneur. Si l'état des lieux n'est pas établi dans ces conditions, la partie la plus diligente pourra faire dresser l'état des lieux par huissier de justice à frais partagés par moitié. Au cas où cet état des lieux ne serait pas dressé du seul fait du Preneur, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

ARTICLE V – DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article IX-5°, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la destination contractuellement définie par l'Article IX-5° « Destination » des CONDITIONS PARTICULIERES, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au Bailleur.

La destination contractuelle stipulée à l'article IX-5° n'implique de la part du Bailleur aucune

DSV



garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

En cas de refus desdites autorisations pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ou se dispenser du paiement des loyers et charges du présent bail.

Le Preneur déclare que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'état dans lequel ils sont livrés lui permettent de les exploiter conformément aux nécessités de son activité.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les locaux tous actes de production industrielle, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Il n'est stipulé au profit du Preneur aucun droit d'exclusivité et aucune garantie de non-concurrence. Il est bien entendu dès lors que le Bailleur se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'ensemble immobilier, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Au cas où le Preneur croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'un autre occupant de l'ensemble immobilier ou d'un occupant d'un immeuble voisin, il n'aura de recours que contre celui-ci à l'exclusion de toute action contre le Bailleur. De même, il devra supporter seul les éventuelles actions que d'autres locataires viendraient à exercer contre lui.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les locaux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues à l'article IX-5°, ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-51 du Code de commerce.

ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti aux charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

1°) Conditions générales de jouissance

Pendant le cours du présent Bail et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR devra exécuter dans les Locaux Loués, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité propre et sans recours contre le Bailleur, l'ensemble des travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement, quelle qu'en soit l'importance et la durée, alors même que ceux-ci seraient liés à la vétusté ou à la force majeure, de manière à rendre les Biens loués à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien.

Le Preneur devra ainsi faire exécuter pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, toutes réparations d'entretien, gros ou petit, et de renouvellement normalement à la charge du

Bailleur, celui-ci n'entendant conserver à sa charge que les seules obligations de travaux non transférables au locataire au sens des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce, à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, étant toutefois exclues les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excèderait le coût d'un remplacement à l'identique ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, à l'exception toutefois des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excèderait le coût d'un remplacement à l'identique ;

En conséquence, et sous la réserve des deux alinéas précédents, le Preneur aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité tout en restant vis à vis du Bailleur garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il supportera de même, à ses frais exclusifs et sous sa propre responsabilité, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous travaux d'entretien de réparation, de remplacement, y compris en cas de vétusté et/ou force majeure, de mise en conformité à la réglementation ou à venir de l'ensemble des agencements et équipements des Locaux Loués ou de l'Immeuble dans lequel ceux-ci s'insèrent.

Le Preneur devra aviser immédiatement et par écrit le Bailleur des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé de ce qu'en cas de carence de sa part, il supportera les conséquences de toute aggravation de ces désordres.

2°) Travaux, installations, aménagements

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur ou toute entité chargée de la gestion de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents, et en cas de doute s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte.

Tous travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations envisagés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous surveillance d'un

architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra aviser immédiatement et par écrit le Bailleur des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé de ce qu'en cas de carence de sa part, il supportera les conséquences de toute aggravation de ces désordres.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Preneur engagera sa responsabilité à l'égard de toute personne, en raison de dommages matériels ou immatériels provoqués par la réalisation de ses travaux.

Nonobstant, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront au départ du Preneur la propriété du Bailleur si bon semble à ce dernier, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, en l'état primitif aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

3°) Etat d'occupation des lieux

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail de matériel, mobilier, et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail et satisfaire à la destination des locaux loués telle qu'indiquée à l'article IX-5°.

Le Preneur devra souscrire le cas échéant tous les abonnements à l'eau, à l'électricité, et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'aux robinets.

Le Preneur, connaissant parfaitement les équipements des locaux objet des présentes pour les avoir visités en vue des présentes, déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue

d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, fax, électricité, eau, etc.) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

4°) Entretien et surveillance des locaux

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations, tous travaux, tout nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réfection des peintures si nécessaire et faire entretenir, si besoin est, les glaces, vitres, parquets, carrelages, boiseries.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction demeurée sans effet et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au Bailleur, en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux toutes entreprises et ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

Il devra faire son affaire personnelle de la surveillance, et le cas échéant, du gardiennage des locaux loués.

Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719 - 3° du Code Civil,

- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble,
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.
- En cas de vices ou de défauts de lieux loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du code civil.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur.

Le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

5°) Visite des locaux en période de préavis

Le Preneur laissera visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur autorise dès à présent le Bailleur ou toute personne mandatée par le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

6°) Assurances et recours

a) Assurance du Bailleur

Le Bailleur habilite expressément et irrévocablement le Preneur à souscrire toute police auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable de manière à :

(i) le garantir des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

(ii) garantir les Biens loués ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière y afférent à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Le Preneur assumera la charge de toutes primes d'assurance contractées au titre des polices souscrites visées ci-dessus, de même que toute prime supplémentaire causée par une aggravation des risques pouvant résulter de l'aménagement de ses Biens ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement.

En cas de sinistre causé par un ou plusieurs événements ouvrant droit aux garanties prévues au(x) polices(s) d'assurance souscrites à cet effet, le Preneur veillera (i) à procéder à toute déclaration auprès de la Compagnie ou par l'intermédiaire de son courtier (ii) à suivre les modalités de traitement du sinistre au mieux des intérêts du Bailleur et (iii) vérifier l'affectation de toute indemnité aux travaux de réparation nécessaires au rétablissement en état des Biens.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout sinistre, et à communiquer au Bailleur copie de toute correspondance ou pièce échangée avec le courtier et/ou l'assureur au sujet de sinistres couverts par les assurances du chef du Bailleur sur première demande de ce dernier.

Enfin, le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et pour la première fois, à la prise d'effet des présentes. A défaut de paiement des primes, le Bailleur pourra, s'il le souhaite, se substituer au Preneur afin de maintenir les polices valides, et refacturer lesdites primes d'assurances au Preneur.

b) assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace, vitres et matériels de même nature.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur afférentes à l'immeuble.

c) renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

7°) Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, après avoir obtenu l'agrément écrit du Bailleur sur la personne du cessionnaire.

JSR- 

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé.

Le Preneur demeurera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges, indemnités d'occupation et accessoires, et de l'exécution des charges, clauses et conditions du bail pendant une durée de trois (3) à compter de la cession, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune information ni notification préalable, par dérogation aux articles L. 145-16-1 et L. 145-16-2 du code de commerce, quand bien même ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Le cessionnaire sera solidairement tenu avec le cédant de toute obligation contractée par ce dernier au profit du Bailleur, en ce compris toute créance antérieure à la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devront être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Aucune cession ne pourra être réalisée si le Preneur n'est pas entièrement à jour du paiement des loyers, charges et accessoires.

Le Bailleur bénéficiera pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préférence, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente.

Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes de sa décision éventuelle d'user de son droit de préférence.

Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préférence. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra vente dans les conditions prévues à l'article 1589 du Code civil.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation le projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks, sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer au cessionnaire, ou substituer tout tiers de son choix, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

8°) Sous-location

JSV 

Le Preneur occupera personnellement les locaux. Sauf accord préalable et par écrit du Bailleur, le Preneur s'interdira de sous-louer, ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits locaux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

En tout état de cause, il est ici rappelé que dans la commune intention des parties, les locaux forment un tout indivisible.

Toute location-gérance est également soumise à l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

9°) Restitution des locaux

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

Deux mois au plus tard avant l'expiration du bail il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux de remise en état nécessaires, qu'il adressera au Preneur dans un délai de quinze jours à compter du pré-état des lieux.

Le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis des travaux de remise en état, donner son avis sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur, et à les achever au plus tard le jour de l'expiration du bail et transmettre le cas échéant le ou les rapport(s) du bureau de contrôle au Bailleur.

Le Preneur devra rendre en effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail, les lieux loués en parfait état, ce qui sera constaté par un état des lieux, aux frais du Preneur, à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Il est expressément convenu que les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurent à la charge du Preneur.

La date de l'état des lieux sera déterminée d'un commun accord entre les parties. Si la remise des clés a lieu avant l'expiration du bail, le bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, à frais partagés par moitié.

Si les travaux de remise en état devant être réalisés par le Preneur n'étaient pas achevés au jour de l'expiration du Bail, le Preneur sera redevable de l'indemnité d'occupation prévue à l'article 10°) ci-après, pendant la durée d'immobilisation des locaux à compter de la date d'expiration du bail et jusqu'à l'achèvement complet des travaux.

10°) Occupation des lieux après cessation d'activité ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation d'activité ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue sera égale au dernier loyer majoré de 50 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

ARTICLE VII - OBLIGATIONS FINANCIERES

1°) Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article IX-8° et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation en vigueur et suivant les modalités prévues à l'article VII-10° ci-après.

Ce loyer correspond dans la commune intention des parties à la valeur locative au jour de l'entrée en vigueur du présent bail. Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer en douze termes de paiement égaux et d'avance le premier de chaque mois par prélèvement automatique de type SEPA (« Single Euro Payments Area »). A ce titre, le Preneur s'engage à donner au Bailleur tout accord nécessaire à la mise en place de ce prélèvement automatique.

2°) Charges, travaux, impôts, taxes et redevances

D'un commun accord entre les Parties, le bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges récupérables sur le Preneur.

Le Preneur s'engage donc à rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part de la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, dans les conditions et suivant les modalités définies ci-après, et ce quel que soit le régime juridique de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués (pleine propriété, copropriété, division en volumes...).

2.1 - Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et/ou à usage commun

Les charges, travaux, impôts, taxes et redevances des parties communes et/ou à usage commun définies ci-après correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués.

Si ledit ensemble immobilier ou immeuble est organisé en copropriété, ou soumis au régime de toute autre entité juridique dans laquelle il serait intégré (ASL, AFUL...), les charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondent aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots, dans l'ensemble immobilier ou l'immeuble, notamment au titre des charges de copropriété et des charges de fonctionnement.

Le montant des charges et des impôts, taxes et redevances est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes ou à usage commun.

Le Preneur sera redevable des charges, impôts, taxes et redevances qui pourraient être dus ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux-ci-dessous visés, dès lors qu'il en aura été informé.

a) Définition des parties communes et/ou à usage commun

Les Parties communes et/ou à usage commun de l'immeuble sont définies par le Bail et les documents auxquels celui-ci fait référence et par tout document qui les modifieront.

Les Parties s'accordent sur le fait que les parties communes et/ ou à usage commun de l'immeuble constituent un tout indivisible nécessaire à l'ensemble de la collectivité des exploitants dudit immeuble.

Dans l'hypothèse où l'immeuble ferait l'objet d'un règlement de copropriété, les parties communes de l'immeuble sont celles définies dans ce règlement de copropriété.

Toute modification du règlement de copropriété existant ou pouvant intervenir en cours de Bail ou de ses éventuels renouvellements s'imposera de plein droit au Preneur, sans possibilité de contestation de sa part.

En l'absence d'un règlement de copropriété, les parties à usage commun seront générales si elles concernent des éléments de structure, des surfaces ou des locaux loués qui ne font pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage commun de tous les occupants de l'immeuble. Elles seront spéciales si elles ne sont affectées qu'à l'usage particulier de certains occupants. Ces parties communes concernent :

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- Les passages pour camions et voitures, aires d'accès, voies de circulation et de dégagement, aires de chargement ou de déchargement, quais de livraison, les parkings, les liaisons avec les parkings, les V.R.D., les promenoirs, trottoirs, les installations d'agrément, les liaisons verticales, ascenseurs, escaliers, rampes, monte-charges avec leurs cuvettes, cages, câbles et machineries et les locaux affectés à leur mécanisme, nacelles ou échelles, les dispositifs d'accès de l'immeuble,
- Les halls, espaces d'accueil, passages, couloirs d'accès et de circulation, paliers, sanitaires, issues de secours, les espaces verts , les bassins, fontaines, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les enseignes collectives, les antennes, les réseaux wifi, aires de jeux,
- Les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les équipements du système de sécurité incendie (notamment équipement de secourisme, SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, talkies-walkies, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, sprinklers, RIA) et de surveillance (notamment vidéosurveillance, télé-surveillance),

- Les compteurs de fluides et tableaux d'alimentation, les installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, et les locaux y afférents,
- Les équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les locaux ou espaces pour le personnel de sécurité et de gardiennage, les locaux pour le stockage des déchets et pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien de l'immeuble,
- Les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- Les objets mobiliers, matériel, outillage et fournitures à l'usage général de l'immeuble, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'immeuble.

b) Charges de fonctionnement

- Les frais de ventilation, d'eau, de gaz, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, et frais de maintenance des appareils de production d'énergie,
- Les frais de nettoyage, de déneigement, de voirie,
- Les frais de tri-sélectif, de compactage, de stockage et d'enlèvement des déchets,
- Le coût d'acquisition, de réparation, de renouvellement ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'immeuble,
- Le coût d'acquisition et de remplacement des équipements et du mobilier installés dans l'immeuble, de l'agencement et de l'équipement des bureaux administratifs, des espaces services, des locaux techniques et des locaux des services de sécurité, ainsi que le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur remplacement ou de leur renouvellement,
- Les frais d'entretien, de réparation, maintenance et remplacement des aménagements du hall, espace d'accueil, palier, couloir d'accès et de circulation, des sanitaires, des éléments de décoration notamment les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, et de signalisation,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des liaisons mécaniques (ascenseurs, monte-charges, escalators, trottoirs roulants...), s'il venait à en exister,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, des équipements de ventilation et d'aération,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement d'équipements de surveillance, du système de sécurité incendie, et généralement de tous équipements nécessaires à la sécurité de l'immeuble,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des dispositifs d'accès à l'immeuble,
- Les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle et la vérification réglementaire de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- Les frais nécessaires au maintien de l'hygiène et de la salubrité (notamment amiante, légionellose, plomb, parasites, dératisation, désinfection, désinsectisation et de nidification),
- Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur et visées à l'article VI-7°), par le syndicat des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer l'immeuble ou l'ensemble immobilier,

- Les frais d'entretien, réparation et remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les pompes de relevage et les bassins de rétention.

c) Rémunérations, frais divers et honoraires

- Les frais d'affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes, honoraires et frais d'avocats, d'huissiers et d'experts, de conseils et d'assistance, frais bancaires, réceptions, téléphone, internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc, et de manière générale, les frais administratifs liés à la gestion de l'immeuble,
- Les dépenses y compris, charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'immeuble, et notamment à l'accueil, au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations de l'immeuble et les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- Les honoraires de gestion immobilière, gestion administrative, gestion technique, gestion des assurances, et de suivi des contentieux de l'administrateur de biens désigné par le Bailleur, hors honoraires de gestion des loyers qui restent à la charge du Bailleur conformément à l'article R.145-35 du code de commerce,
- Les honoraires de syndic, de direction de centre, du directeur d'Association Foncière Libre ou d'Association Syndicale Libre,
- Le coût de l'audit technique réglementaire et sécuritaire de l'immeuble réalisé par un prestataire nommé par l'administrateur de biens et/ou par le Bailleur,
- Les frais liés au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet et de tout autre moyen multimédia et à la gestion d'opérations publicitaires de l'immeuble,
- Les frais et honoraires liés aux comités/réunions de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'immeuble, le cas échéant,
- Les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux mentionnés ci-dessous, y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué ou assistant maître d'ouvrage, les frais d'études préalables à la réalisation desdits travaux.

d) Travaux

- Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de réfection, d'amélioration, de création ou de rénovation, de renouvellement, les travaux justifiés par des malfaçons, à l'exclusion des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces réparations qui restent à la charge du Bailleur conformément à l'article R.145-35 du code de commerce,
- Les travaux de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future (notamment réglementation sur la performance environnementale, l'accessibilité, réglementation du travail, ERP), dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil,
- Les travaux pouvant résulter de la vétusté ou de la force majeure, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil,
- Les travaux de ravalement correspondant à un simple nettoyage ou une mise en peinture,
- Les travaux prescrits par l'Administration dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil,
- Les travaux d'entretien de la toiture de l'immeuble,
- Les travaux d'embellissement.

e) Impôts, taxes et redevances

Le Preneur s'engage à payer les impôts, taxes et redevances suivants :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe de balayage,
- L'impôt foncier, les taxes additionnelles à l'impôt foncier,
- La taxe sur les bureaux et les locaux commerciaux,
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, à l'exclusion des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire de l'immeuble conformément à l'article R.145-35 du code de commerce.

f) Répartition

Dans l'hypothèse où l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ferait l'objet d'un règlement de copropriété, la répartition desdites charges, travaux, impôts, taxes et redevances susmentionnés, entre les divers locataires dans l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier se fera en fonction de la clé de répartition mentionnée dans ledit règlement.

g) Règlement

Le remboursement des charges, travaux, impôts, taxes et redevances susmentionnés s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle comprenant l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, versée par le Preneur avec chaque terme. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra modifier le montant de la provision.

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ladite provision en quatre termes de paiement égaux et d'avance le premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année.

Le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges réelles qui sera communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi, ou pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, conformément à l'article R 145-36 du code de commerce.

Il est précisé que les impôts, taxes et redevances susmentionnés ne sont pas compris dans les provisions pour charges trimestrielles, à l'exception de l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et seront donc remboursés au Bailleur en sus des provisions, sur facturation spécifique à leurs échéances respectives.

Le Preneur remboursera au Bailleur tout fonds de roulement qui serait exigible du fait du syndic de la copropriété ou du gestionnaire de l'ensemble immobilier.

2.2 - Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués

En ce qui concerne les charges privatives, le Preneur acquittera, en sus de sa participation dans les charges, travaux, impôts, taxes et redevances des parties communes et/ou à usage commun susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables du fait de son exploitation des locaux loués.

Le Preneur sera redevable des charges, impôts, taxes et redevances qui pourraient être dus ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux-ci-dessous visés, dès lors qu'il en aura été informé.

a) Charges

Le Preneur devra acquitter directement :

- Toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation, de refroidissement, de téléphone, les frais de production d'eau tempérée le cas échéant, et plus généralement de tous fluides, selon les indications de ses compteurs et relevés,
- Ses primes d'assurances,
- Les frais de vérification électrique et de système de sécurité incendie,
- Les frais de tri-sélectif, de stockage, de compactage et d'enlèvement des déchets,
- Les frais de surveillance et de gardiennage,
- Et de manière générale, toutes les charges afférentes aux locaux loués.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter ses contributions personnelles et mobilières, la cotisation foncière sur les entreprises. Il est convenu que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

b) Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances, afférents aux locaux loués que le Preneur devra acquitter, sont les suivants :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe de balayage,
- L'impôt foncier, les taxes additionnelles à l'impôt foncier,
- La taxe sur les bureaux et les locaux commerciaux,
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, à l'exclusion des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des locaux loués conformément à l'article R.145-35 du code de commerce.

3°) Option TVA

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer et les charges ci-dessus indiqués et les accessoires du loyer au sens des articles 266-I et 267-I du Code Général des Impôts (impôt foncier, taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, taxe bureaux, taxe sur locaux commerciaux, taxe sur parkings, etc...) seront majorés de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le Bailleur refacturera en lieu et place de la TVA la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les lieux loués s'y trouvent assujettis.

4°) Retard de paiement

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur le taux EURIBOR trois mois, majoré de 600 points de base, avec un minimum de 10 % l'an, le taux EURIBOR étant retenu sur la base du mois précédent l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

De plus, en cas de récidive de la part du Preneur et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure, et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

5°) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît, une somme représentant deux (2) mois de loyer Hors Taxes à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur, et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation, et d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

Lors du départ du Preneur, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et s'engage à ne réclamer le remboursement qu'audit acquéreur.

6°) Clause d'indexation

En outre, postérieurement à la Prise de Possession des lieux par le Preneur, le Loyer sera indexé de plein droit en vertu de la présente clause tous les ans au 1er janvier, à proportion des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux ; le Loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. La première indexation sera effectuée en date du 1^{er} jour de la 1^{ère} date d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé est, de l'accord des parties, le dernier publié à la date de la Prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison retenu sera quant à lui le dernier indice publié à la date de première indexation.

JSr



Pour les indexations suivantes, l'indice de base retenu correspondra à l'indice de comparaison de l'année précédente, et l'indice de comparaison au dernier indice publié à la date de chaque indexation successive.

Il est précisé que la clause constitue une indexation conventionnelle et constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti.

L'application de cette indexation conventionnelle s'effectue de plein droit sans aucune formalité ni notification préalable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

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 décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'indexation sera appliquée conformément aux dispositions de l'article L 112-1 du Code monétaire et financier ou de tout autre texte qui lui serait substitué, notamment dans les hypothèses où le loyer serait révisé amiablement ou judiciairement en cours de bail, avec fixation d'un nouveau loyer différent de celui qui était exigible par le jeu de la clause d'indexation.

Le calcul de cette révision par le jeu de l'indexation se fera à l'initiative du Bailleur.

7°) Loyer de renouvellement

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, que lors des renouvellements successifs éventuels du présent bail, le loyer principal annuel applicable au nouveau bail sera fixé à la valeur locative de marché applicable et appréciée au jour de la prise d'effet de chacun des baux renouvelés, sans pouvoir être inférieur au dernier loyer facturé en vertu du bail expiré, les Parties entendant déroger à l'ensemble des dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce. Le loyer principal annuel du bail renouvelé ainsi déterminé sera applicable en totalité dès le premier jour de sa prise d'effet.

ARTICLE VIII - AUTRES OBLIGATIONS

1°) Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

2°) Modification du Preneur

En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de la société, à la répartition ou au montant du capital social de la société, à la dénomination ou raison sociale, à son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait Kbis à jour.

3°) Autorisation de diffusion de photographies

JSV



Le Preneur autorise expressément le Bailleur et sa Société de Gestion à reproduire et à diffuser sans limitation de nombre, des photographies externes des locaux loués au Preneur reproduisant les marques et/ou enseignes sur lesquels le Preneur aurait des droits, en particulier des droits d'exploitation, et ce sur tout type de support de communication et par tout moyen de communication. Le Preneur garantit le Bailleur et sa Société de Gestion qu'il dispose pleinement du droit de concéder l'autorisation de reproduire et de diffuser, telle que définie ci-dessus, qu'il n'existe aucun empêchement à ce qu'il concède cette autorisation et s'engage selon les termes de la présente clause, et qu'il pourra en justifier à première demande.

En conséquence, le Preneur garantit le Bailleur et sa Société de Gestion contre toute action, trouble, réclamation, revendication, opposition liés directement ou indirectement à l'exploitation des photographies, et dont il fera son affaire personnelle, afin que le Bailleur et sa Société de Gestion ne puissent subir aucune conséquence pouvant en résulter, et notamment pécuniaire.

4°) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou des dispositions législatives ou réglementaires, d'une décision de justice, ou d'un règlement de copropriété ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou charges ou accessoires à son échéance exacte, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article IX-9° demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

En outre, le PRENEUR sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de prorogation ou de renouvellement de bail.

5°) Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du bail, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

En outre, le Preneur devra payer une indemnité fixée forfaitairement à 20 % des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le Bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

6°) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur en son siège et pour le Preneur dans les locaux loués.

7°a) Plan de prévention des risques technologiques – plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels

En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement, le Bailleur a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques naturels, miniers et technologiques annexé aux présentes.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques est joint et annexé aux présentes.

En outre, le Bailleur étant tenu d'informer, en application de l'article L 125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le locataire 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 a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique.

7°b) Plan de prévention des risques d'inondations

Le Preneur reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation applicables.

Le Preneur prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Le Bailleur déclare de son côté qu'à sa connaissance ledit immeuble n'a pas fait l'objet de sinistre par suite d'inondation.

8°) Amiante

Le Bailleur procédera aux frais du Preneur, et sans possibilité de recours ou de réclamation de la part de celui-ci, aux contrôles périodiques ou travaux complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires dans l'avenir.

Le Preneur reconnaît avoir eu connaissance des différentes mesures d'information ou de diagnostic exigés par la législation en vigueur lors de la signature du bail.

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

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

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

9°) Diagnostic de performance énergétique

En application des articles L 134-1 à L 134-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, il doit être annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), sauf, et d'un commun accord, si le Preneur procède lui-même à l'installation des matériels de chauffage.

Il est rappelé au Preneur qu'en vertu de l'article L 134-3-1 du CCH, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le Diagnostic de Performance Énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

10°) Clause environnementale

Les dispositions légales relatives à la Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 sont visées en annexe des présentes, et s'imposeront aux Parties dès parution du ou des différent(s) décret (s) d'application dans la mesure où le ou lesdits décret(s) seront applicables aux présentes.

Après la parution du ou desdit(s) décret(s) applicable(s) aux présentes, les Parties se rapprocheront aux fins de convenir d'un avenant au présent bail permettant l'application des différentes dispositions de la Loi Grenelle II.

Dans le but de mesurer les performances énergétiques des locaux, le Preneur s'oblige d'ores et déjà à communiquer, à première demande du Bailleur, ses consommations d'énergie et de fluides, notamment d'électricité, gaz, eau, ou de toute autre source d'énergies.

11°) Etats des travaux

Le Bailleur communiquera au Preneur :

- A la date de la Prise d'Effet du Bail, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes à compter de cette date, assorti d'un budget prévisionnel,
- Deux mois après la première échéance triennale un état des travaux qu'il a réalisé dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Concernant l'état prévisionnel des travaux, il est précisé que le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux mentionnés dans ledit état, et que les montants indiqués sont des estimations qui peuvent par conséquent évoluer.

En outre, le Preneur reconnaît expressément que des travaux non prévus dans cet état découlant notamment de réglementations nouvelles ou d'injonctions administratives ou de la force majeure seront susceptibles d'être réalisés par le Bailleur. De même, la nature de certains travaux est susceptible d'évoluer en fonction des motifs précités.

Il est ainsi rappelé au Preneur que les états des travaux susmentionnés n'ont qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

12°) Mise en accessibilité des locaux

Le Bailleur a informé le Preneur des dispositions de l'article R. 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents sur l'accessibilité des locaux, ce que ce dernier reconnaît expressément.

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les parties, limitée à la remise des locaux en l'état, ce qui est accepté par le Preneur.

Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le Bailleur met à la charge du Preneur le coût des éventuels travaux de mise aux normes des locaux pour ce qui concerne les personnes handicapées.

ARTICLE IX - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément stipulé que les présentes conditions particulières l'emportent sur les conditions générales, par dérogation à celles-ci ou en cas de contradiction entre elles.

1°) Adresse

Adresse de l'immeuble : 48-58, rue Alfred Dequeant 92000 NANTERRE.

2°) Désignation des locaux loués

JSV



Des locaux à usage d'entretien, réparation de machines et équipements mécaniques et industriels, restauration automobiles mécanique, achat vente et toutes activités connexes situés 48-58, rue Alfred Dequeant à NANTERRE. Composés d'un atelier de 269 m² et entrant sur le site à droite.

D'un bureau de 24m² dans les locaux en face, d'un espace de stationnement de deux places de parking le long des locaux.

Tels que lesdits lieux existent et se comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son ou de ses activité(s).

Il est précisé que toute différence entre les surfaces mentionnées au présent bail et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que cet immeuble existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'une désignation plus détaillée, le Preneur déclarant parfaitement le connaître.

3°) Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) ans, qui commencera à courir à compter de la Prise d'Effet du Bail définie ci-après au paragraphe 4°.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance, soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découlent pour le Preneur.

Il est rappelé que le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de Commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

4°) Dates de référence

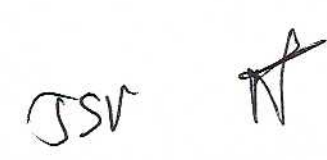
- Date de Prise d'Effet du présent Bail : le 1^{er} Juillet 2022 date de signature du présent bail.
- Date de paiement du premier loyer : 1^{er} Septembre 2022.
- Date de première indexation : 1^{ère} date anniversaire de la Prise d'Effet du Bail.



5°) Destination

Les locaux loués sont exclusivement destinés à usage d'entretien, réparation de machines et équipements mécaniques et industriels, restauration automobiles mécanique, achat vente et toutes activités connexes, à l'exclusion de toute autre utilisation des lieux.

6°) Autorisations



Préalablement à tout début d'exploitation et durant la location, le Preneur :

- Doit faire son affaire personnelle, à ses seuls frais de toutes autorisations nécessaires éventuellement à l'exercice de son activité ;
- assume pendant toute la durée du bail la responsabilité de chef d'établissement, doit se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux locaux, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la sécurité, la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les établissements recevant du public (ERP), les prescriptions des pompiers et des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché ;
- Doit déférer, à ses propres frais, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les locaux et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des locaux et/ou de l'activité du Preneur ;
- Déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur ;
- Doit ainsi faire son affaire personnelle et à ses propres frais, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux ou à l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- Supportera le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) qui pourraient entraîner la résiliation du bail. Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du bail pour ce motif, que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires, et ne pas avoir provoqué par son fait, cette situation. Dans ce cas, il devra payer au Bailleur le loyer stipulé au présent bail jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des Locaux si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur au titre du présent contrat ;
- Supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation des Locaux ;
- Devra en outre garantir le Bailleur contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou occupants et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes notamment techniques ou de sécurité des locaux ainsi que des installations ou équipements utilisés par le Preneur, et notamment l'ensemble de la réglementation relative aux établissements recevant du public ou celle relative aux accès handicapés ;
- S'oblige en conséquence, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux qui deviendraient nécessaires ou qui seraient prescrits par l'Administration, y compris, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

7°) Régime fiscal

Le présent bail est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

8°) Loyer

Les parties conviennent de fixer un Loyer annuel de **40 000 euro (QUARANTE MILLE EURO)** hors taxes et hors charges. (Eau comprise) 

Périodicité d'appel : mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

9°) Dépôt de garantie

Deux mois de Loyer, soit la somme de 6666.66 euros (SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EURO ET SOIXANTE SIX CTS). 

10°) Indexation

Date de révision : Triennale à la date anniversaire de la Prise d'Effet du Bail.

Date de première indexation : 1^{er} date anniversaire de la Prise d'Effet du Bail.

Indice de base : Indice des Loyers Commerciaux - Dernier indice selon l'étude du bureau COLOMER.

11°) Montant des impôts, taxes et charges pour l'année civile en cours

Les impôts, taxes et les charges dues par le Preneur seront facturées en fin d'année civile.
Au prorata sur l'année première.

12°) Statut juridique de l'immeuble

Immeuble en pleine propriété.

13°) Autres Clauses

13.1 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, aux frais du Preneur. Si l'état des lieux n'est pas établi dans ces conditions, la partie la plus diligente pourra faire dresser l'état des lieux par huissier de justice à frais partagés par moitié. Au cas où cet état des lieux ne serait pas dressé du seul fait du Preneur, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

13.2 – Etat des locaux et Travaux

Le Preneur déclare que la description des lieux loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'obligation de réalisation de travaux à laquelle il s'est engagé, lui permettent de les exploiter

conformément aux nécessités de son activité, le Preneur déclarant que le Bailleur a pleinement satisfait à l'obligation de délivrance visé à l'article 1719 du Code Civil.

Fait à NANTERRE, le 1^{er} Juillet 2022.
En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR*

LE PRENEUR*

1/100

MOTELS VIENNE
89, Avenue de la Liberté
92000 NANTYERRE
Tél. : 01 77 04 09 27
Fax : 01 77 04 47 03

